

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 262.120 du 24 janvier 2025

A. 235.341/XV-4929

En cause : 1. **l'association sans but lucratif**
 INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES,
 2. **P.D.,**
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Jacques SAMBON et
 Erim ACIKGOZ, avocats,
 boulevard Reyers 110
 1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VANHAMME et
Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société anonyme TRIPLE LIVING,
ayant élu domicile chez
M^{es} Benoit GORS et
Michel KAROLINSKI, avocats,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 29 décembre 2021, les parties requérantes demandent, à titre principal, l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué du 21 octobre 2021 en ce que cette décision redélivre à la [société anonyme] s.a. Triple Living un permis d'urbanisme pour démolir un bâtiment de bureaux existant et construire un ensemble d'immeubles de logements, un hôtel, un équipement d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces (dont certains de type Horeca) avec parking en sous-sol » et, à titre subsidiaire, l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué du 21 octobre 2021 par

laquelle est retiré le permis d'urbanisme du 24 mars 2021 et est redélivré à la s.a. Triple Living un permis d'urbanisme pour démolir un bâtiment de bureaux existant et construire un ensemble d'immeubles de logements, un hôtel, un équipement d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces (dont certains de type Horeca) avec parking en sous-sol ».

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 14 février 2022, la SA Triple Living demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 24 février 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves Delval, 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 26 novembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 janvier 2025.

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

M^e Erim Acikgoz, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Benoit Gors, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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. L'intervenante introduit, le 22 décembre 2017, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la « démolition d'un bâtiment de bureau existant et construction d'un ensemble d'immeubles de logements, d'un hôtel, d'un équipement d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces (dont certains de type Horeca) avec parking en sous-sol et à l'air libre » sur un terrain avenue du Port 12-14 à Molenbeek-Saint-Jean.

2. Il s'agit d'un projet mixte. L'intervenante introduit une demande de permis d'environnement de classe 1B « tendant à exploiter, dans un futur complexe immobilier, avenue du Port 12-14 à Molenbeek-Saint-Jean diverses installations classées dont un parking couvert de 200 emplacements (rubrique 68.B, installation de classe 1B) et des ventilateurs d'un débit de 2 x 125.000 m³/h (rubrique 153.B, installation de classe 1B) ». Dans ce cadre, le 24 janvier 2018, Bruxelles Environnement délivre un avis de réception de dossier incomplet. Après avoir relevé que le projet a très peu pris en compte les lignes directrices énoncées lors d'une réunion préalable car le projet de 244 habitations et 139 chambres d'hôtel est toujours très dense et avoir exprimé des craintes quant au parking, il est demandé à l'intervenante de compléter sa demande en fournissant plusieurs renseignements énumérés. L'intervenante dépose une note complémentaire et Bruxelles Environnement délivre, le 18 mai 2018, un accusé de réception de dossier complet et du caractère complet du rapport d'incidences.

3. Dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, l'intervenante dépose, le 6 juin 2018, un *addendum* au rapport d'incidences.

Le 6 août 2018, le fonctionnaire délégué délivre un accusé de réception de dossier complet et informe l'intervenante que la demande est soumise à un rapport d'incidences, aux mesures particulières de publicité, aux avis de la commission de concertation, de Bruxelles Mobilité, de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) et de la Commission de Sécurité Astrid et il remarque que la demande se trouve dans les limites d'un plan particulier d'affection du sol (PPAS) n° 41 en cours d'abrogation partielle.

4. Différents avis sont recueillis.

5. L'enquête publique est organisée sur le territoire de la commune de Molenbeek-Saint-Jean du 30 octobre au 13 novembre 2018. Des riverains et diverses organisations déposent des réclamations.

6. Le 20 novembre 2018, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel. Bruxelles Environnement émet un avis défavorable minoritaire.

7. Le 7 février 2019, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean émet un avis favorable conditionnel.

8. Par un courrier du 30 juillet 2019, le fonctionnaire délégué informe l'intervenante de sa décision de faire application de l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT) et d'imposer des aménagements qui impliquent des modifications des plans déposés.

9. Les 15 octobre, le 26 novembre et le 2 décembre 2019, l'intervenante dépose une demande et des plans modifiés.

10. De nouveaux avis sont recueillis.

11. Une nouvelle enquête publique est organisée sur les territoires de la commune de Molenbeek-Saint-Jean et de la ville de Bruxelles du 16 au 30 juin 2020.

12. Le 7 juillet 2020, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel unanime.

13. Le 3 septembre 2020, le collège des bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean émet un avis favorable conditionnel.

14. Le 14 octobre 2020, le fonctionnaire délégué informe l'intervenante de sa décision de faire à nouveau application de l'article 191 du CoBAT et d'imposer des conditions qui impliquent des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande.

15. Par un arrêté ministériel du 22 octobre 2020, à la suite d'un recours administratif introduit par l'intervenante, la partie adverse octroie le permis d'environnement tendant à exploiter diverses installations classées, dans un futur complexe immobilier, à construire, avenue du Port, 12-14 à Molenbeek-Saint-Jean. Cette décision fait l'objet du recours enrôlé sous le numéro A.232.992/XV- 4691.

16. Le 23 décembre 2020, l'intervenante modifie sa demande de permis d'urbanisme.

17. Le 24 mars 2021, le fonctionnaire délégué octroie le permis. Il s'agit de l'acte attaqué dans le recours enrôlé sous le numéro A.233.715/XV-4.752.

18. Le 9 septembre 2021, le collège des bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean attribue la valeur des charges d'urbanisme.

19. Le 21 octobre 2021, le fonctionnaire délégué retire le permis octroyé le 24 mars 2021 « notamment afin de préciser l'utilisation des charges d'urbanisme » et délivre un nouveau permis. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

Les parties requérantes sollicitent à titre subsidiaire également l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du 21 octobre 2021 en tant qu'elle retire le permis d'urbanisme accordé le 24 mars 2021.

Elles n'ont pas d'intérêt à demander l'annulation du retrait d'un permis qui a le même objet que celui qu'elles critiquent. Partant, le recours n'est pas recevable en tant qu'il porte sur cette décision de retrait.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

V.1.1. La requête

Les requérants prennent un premier moyen de la violation « des articles 2, 3, 88, 91, 95, 150, 151, 153, § 2, 188, al. 2, 190 et 329 du CoBAT, de l'article 348 de l'ordonnance du 30 septembre 2017 réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, de l'article 30 du Titre IX du règlement communal sur les bâtisses de la commune de Molenbeek-Saint-Jean arrêté par le conseil communal le 15 avril 1932, de l'article 8 du Titre I^{er} du [règlement régional d'urbanisme] RRU, arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21 novembre 2006, des articles 2 et 3 de la loi 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et du principe d'utilité de l'enquête publique ».

Dans une première branche, ils soutiennent que l'article 30 du Titre IX du règlement communal sur les bâtisses, qui prévoit que « la hauteur des façades longeant les voies publiques est déterminée par la largeur de ces voies » avant de fixer la hauteur maximale de ces façades, est applicable au projet et qu'il le méconnaît. Selon eux, l'acte attaqué estime à tort qu'il est abrogé par l'article 95 du CoBAT. Ils font valoir que le constat d'une incompatibilité qui justifierait une abrogation implicite nécessite un caractère inconciliable évident. Ils sont d'avis que tel n'est pas le cas en l'espèce car il n'existe pas d'incompatibilité en soi entre une règle qui fixe la hauteur des constructions par rapport aux constructions avoisinantes ou une autre qui le fait par rapport à la largeur des espaces publics environnants.

Dans une seconde branche, ils estiment que le projet ne respecte pas l'article 8 du RRU.

Ils reprochent au fonctionnaire délégué de ne pas déterminer l'ampleur de la dérogation nécessitée dès lors qu'il n'identifie pas les constructions sises sur les terrains avoisinants qui doivent être prises en compte, ne précise pas la hauteur de celles-ci et n'établit pas la moyenne. Ils relèvent que le rapport d'incidences indiquait que la hauteur des nouveaux immeubles correspond à la hauteur maximale des immeubles situés dans les quartiers environnants et non à la moyenne des constructions sises sur les terrains qui entourent le projet.

Ils estiment ensuite que les motifs avancés pour justifier la dérogation n'établissent pas le caractère exceptionnel requis. Ils constatent un différentiel de 266 % avec les constructions situées de l'autre côté de la rue Bouvier et dans la rue Van Meyel. Ils en déduisent que le projet présente des gabarits hors-normes par rapport au contexte bâti de sorte que l'autorité n'a pas pu agir avec la modération requise et que les écarts autorisés vident nécessairement la norme de tout sens. En ce qui concerne la bonne intégration du projet dans son environnement invoquée dans la motivation de la décision attaquée, ils rappellent que tel est l'objectif de l'article 8 du Titre I^{er} du RRU. Ils estiment dès lors que les constructions sises en dehors du périmètre de référence de cette disposition ne peuvent entrer en ligne de compte. Selon eux, seul le reliquat des bureaux de la KBC fait exception à la configuration avoisinante de maisons unifamiliales. Ils considèrent que ces immeubles de bureaux qui sont couverts par le PPAS Leopold II ne peuvent servir de référence. Ils ajoutent que les constructions en projet auront un impact visuel négatif et ne s'intègrent pas dans le tissu urbain historique, ainsi que cela ressort des avis de la CRMS et de l'autorité communale.

Ils sont d'avis qu'à supposer que des constructions sises dans un périmètre plus large puissent entrer en ligne de compte, le fonctionnaire délégué ne précise pas les caractéristiques du quartier ou ce qui serait spécifique à la zone du canal, qui permettraient de déroger au RRU, de sorte que la motivation est lacunaire. Ils considèrent qu'en tout état de cause, la comparaison avec la hauteur de ces émergences n'est pas adéquate dans la mesure où les parcelles concernées par le projet ne sont intégrées ni dans un PPAS ni dans un plan régional de développement (PRD) ni dans le plan « Canal ».

Ils rappellent que si l'autorité estime que le RRU n'est à ce point plus adapté qu'il ne faudrait plus l'appliquer, il lui revient alors de le modifier et non d'y déroger sans modération et le vider de sa substance.

En outre, ils estiment que l'appréciation de l'intégration est en totale contradiction avec celle de la CRMS.

Ils critiquent ensuite la motivation quant aux objectifs poursuivis de densification énoncés dans le plan régional de développement durable (PRDD). Ils sont d'avis qu'une telle motivation est étrangère à la police de l'urbanisme et aux objectifs poursuivis par le RRU qui sont la préservation de l'harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents. Ils ajoutent qu'une telle motivation est susceptible de s'appliquer à tout projet de construction dont le gabarit excéderait les limites prescrites par le RRU. Ils rappellent qu'en outre, le PRDD propose une densification de la ville là où elle fait défaut, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Ils font encore reproche au fonctionnaire délégué de ne pas faire référence aux conditions prévues par le PRDD quant à une densification maîtrisée. Ils ajoutent que la référence au PRAS ne peut pas non plus constituer en soi une motivation de la dérogation, car si le projet est situé en zone administrative et de forte mixité, rien n'indique que pour cette seule raison des immeubles élevés peuvent y être implantés.

S'agissant du motif pris de la volonté de créer des espaces verts, ils estiment qu'il n'est pas pertinent dans la mesure où des constructions basses en ordre dispersé le permettent également et respecte pourtant l'article 8 du Titre I^{er} du RRU. Ils critiquent également l'invocation d'une amélioration des qualités végétales du site. Ils affirment que le projet propose un taux d'imperméabilisation du sol de 100 % en augmentation par rapport à la situation existante afin de créer un parking qui répond à la densité du projet. Elle en déduit que « la densité massive du projet » entraîne une réduction des espaces verts naturels qui n'est pas compensée par la création d'espaces verts artificiels qui ne profiteront pas au public extérieur.

Quant aux incidences du projet, ils soutiennent que les motifs relatifs à l'absence d'incidences sont erronés dans la mesure où les gabarits auront un impact en termes de vues et de perte d'ensoleillement sur le voisinage.

Enfin, ils sont d'avis que la partie adverse opère un revirement d'attitude par rapport aux appréciations émises lors de l'abrogation du PPAS « Léopold II C » qui relevaient la difficulté d'intégrer les gabarits prévus de 7 niveaux au regard des îlots voisins.

V.1.2. Le mémoire en réplique

Sur la première branche, les requérants affirment que l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses et l'article 8 du Titre I^{er} du RRU se complètent lorsqu'il est possible d'appliquer le règlement communal sans affecter le RRU. En ce qui concerne leur intérêt au grief, ils rappellent que l'autorité doit faire un usage modéré de la dérogation de sorte que son appréciation aurait pu être différente et qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de présumer de sa position.

Sur la seconde branche, quant à la détermination précise de la dérogation, ils constatent que l'acte attaqué ne comprend qu'un seul paragraphe contenant les indications parcellaires et la nature et l'ampleur de la dérogation. Ils sont d'avis que si les différentes hauteurs du projet sont mentionnées, les constructions voisines à prendre en considération ne sont pas déterminées pas plus que la moyenne des hauteurs. Ils affirment que l'acte attaqué lui-même doit les mentionner et qu'il importe peu qu'elles puissent être identifiées par la demande de permis, laquelle ne permet pas de le faire aisément.

Quant à l'intégration du projet dans son environnement, ils font reproche aux parties adverse et intervenante de ne pas répondre à leur argument relatif à l'exigence de l'article 8 précité d'apprécier l'intégration d'un projet par rapport aux constructions directement adjacentes et non de prendre en considération des constructions extérieures à ce périmètre. Ils considèrent que les caractéristiques locales ne permettent pas de tenir compte de la hauteur d'immeubles plus éloignés en raison du fait qu'elles s'inscrivent dans un cadre réglementaire différent et dans des sites relativement dénués de constructions et de logements.

Quant aux objectifs poursuivis, à la création d'espaces verts et aux incidences sur le projet, ils se réfèrent à leur requête.

Quant au revirement d'attitude, ils sont d'avis que le gouvernement en approuvant l'abrogation du PPAS adopte également les motifs qui y président et

expose, dans le préambule de l'arrêté, des motifs qui rejoignent ceux de la commune. Selon eux, le fonctionnaire délégué se départit complètement de cette appréciation sans aucune explication approfondie.

V.1.3. Le dernier mémoire

Sur la première branche, les requérants rappellent que pour qu'il y ait une abrogation implicite, l'incompatibilité doit être manifeste ce qui implique l'impossibilité matérielle de mettre en œuvre en même temps deux règles divergentes. Ils admettent qu'un règlement inférieur qui autorise ce que le règlement supérieur ne permet pas, lui est incompatible.

En l'espèce, ils soutiennent qu'en fonction des circonstances locales, à savoir la hauteur des constructions de référence et la largeur de la voirie, l'application du règlement communal sur les bâtisses pourrait aboutir à autoriser exactement ce que permet le RRU ; à autoriser une hauteur moins élevée que celle permise par le RRU ou à autoriser une hauteur plus élevée et donc prohibée par le RRU. Ils en déduisent qu'il y a lieu de vérifier *in concreto*, en fonction des circonstances locales, si l'application de l'article 30 du règlement sur les bâtisses de la commune de Molenbeek-Saint-Jean s'avère incompatible ou non avec l'article 8 du Titre I^{er} du RRU, les deux règles n'étant pas incompatibles par nature.

Ils font grief au fonctionnaire délégué de ne pas déterminer précisément la hauteur maximale autorisée par l'article 8 du Titre I^{er} du RRU, de sorte que l'acte attaqué n'examine pas concrètement l'incompatibilité des deux règles.

Selon eux, l'application de l'article 30 précité était possible « en l'espèce et concrètement » sans affecter le RRU. Ils concluent que l'auteur de l'acte attaqué se méprend lorsqu'il considère que ce texte communal est implicitement abrogé.

Sur la seconde branche, en ce qui concerne la détermination précise de la dérogation, ils font grief à la motivation formelle de l'acte attaqué d'être insuffisante « puisque le fonctionnaire délégué ne détermine pas les constructions voisines à prendre en compte, ne détermine pas leur hauteur individuelle et ne détermine pas la moyenne de la hauteur de ces constructions ». Ils estiment qu'« aucune mention n'est faite de la multitude de bâtisses (de hauteurs relativement basses) de la rue Van Meyel et de la rue Bouvier, qui doivent pourtant être considérées comme des constructions de référence au sens de l'article 8 du Titre I^{er} du RRU » et que « l'acte attaqué ne fait référence qu'aux constructions les plus élevées en éludant celles les plus basses ».

Ils ajoutent ce qui suit :

- « - Le renvoi à des pièces diverses et parcellaires du dossier administratif ne permet pas de combler l'absence d'identification précise :
 - Ni la note explicative, ni les plans, ni le [rapport d'incidences sur l'environnement] R.I.E. ne permettent d'identifier les constructions voisines qui doivent être prises en compte ;
 - Les plans ne représentent pas la hauteur des bâtiments de Tour et Taxis, alors que l'acte attaqué semble en tenir compte dans la motivation susvisée et comme le soutient la partie intervenante (mémoire en intervention, p. 6) ;
 - Ni la note explicative, ni les plans, ni le R.I.E. ne donnent la moyenne des hauteurs des différentes constructions ».

En ce qui concerne les motifs évoqués pour justifier la dérogation, s'agissant de l'intégration du projet dans son environnement, ils peinent à comprendre sur quelle base légale ou réglementaire, l'autorité serait autorisée à tenir compte, pour la détermination de la dérogation, d'autres constructions que celles expressément visées à l'article 8 précité lorsque l'application stricte de cette règle ne semble pas poser de difficultés. Ils sont d'avis que le large pouvoir discrétionnaire dont dispose l'autorité ne lui permet pas d'écarter l'application de dispositions réglementaires au risque de verser dans l'excès de pouvoir. Ils insistent sur le fait que, selon eux, la comparaison effectuée en l'espèce n'est pas pertinente « dès lors que l'acte attaqué n'identifie pas précisément ces immeubles et que la localisation, l'environnement urbain et le contexte réglementaire des immeubles auxquels l'on peut raisonnablement penser que le fonctionnaire délégué fait référence ne sont pas comparables à celui du projet ».

V.2. Appréciation

Sur la première branche

L'article 30 du règlement communal sur les bâtisses de Molenbeek-Saint-Jean dispose comme suit :

- « La hauteur des façades longeant les voies publiques est déterminée par la largeur de ces voies.
Le maximum de la hauteur des façades est :
1° de 21 mètres sur les places publiques, les boulevards de 15 mètres de largeur et au-delà ;
[...] ».

L'article 8, § 1^{er}, du Titre I^{er} du RRU dispose notamment comme suit :

- « La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries ».

Il n'est ni contesté ni contestable que le règlement sur les bâtisses précité n'avait pas fait l'objet d'une abrogation explicite au jour de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

Les deux dispositions précitées ont pour objet de déterminer la hauteur des façades et de fixer une hauteur maximale au-delà de laquelle une dérogation est nécessaire. La première est antérieure et la seconde n'a pas pour objet de préciser ces règles. À l'inverse, les deux dispositions fixent des critères de calcul de hauteur de façades différents, la première par rapport à la largeur des voiries, la seconde au regard des constructions avoisinantes. Par ailleurs, la seconde distingue également les constructions en mitoyenneté de celles qui sont isolées. Ainsi, il ne peut être considéré que l'article 30 du règlement communal sur les bâtisses peut compléter le RRU. Dès lors qu'une incompatibilité radicale peut résulter de l'application de ces deux dispositions et des critères qu'elles fixent, il y a lieu de constater que la seconde disposition a opéré une abrogation implicite de la première. Les parties requérantes ne peuvent être suivies lorsqu'elles affirment que cette abrogation implicite doit faire l'objet d'un examen au cas par cas, *in concreto*. Une telle interprétation va à l'encontre du principe de sécurité juridique.

Par conséquent, la première branche du moyen manque en droit et n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

L'article 153, § 2, alinéas 2 et 3, du CoBAT, tel qu'applicable à la demande, dispose comme suit :

- « Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande.
Lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151 ».

Une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels d'un document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire. En d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturaion du plan, du règlement ou du permis de lotir.

L'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe

de l'action, en rendre compte, et donner ensuite, le cas échéant, les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la règle dans le cas où une disposition dérogatoire est applicable. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité administrative et d'un requérant quant au bon aménagement des lieux ou aux conditions d'admission d'une dérogation dans la mesure où celles-ci laissent à l'administration un pouvoir discrétionnaire. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation.

La loi du 29 juillet 1991, précitée, impose à l'autorité d'indiquer, dans l'*instrumentum* de l'acte administratif individuel, les considérations de fait et de droit qui le fondent afin de permettre d'en comprendre, à sa lecture, les raisons juridiques et factuelles qui ont conduit cette autorité à se prononcer dans ce sens et de vérifier qu'il a été précédé d'un examen des circonstances de l'espèce. Pour être adéquate, cette motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles. L'obligation de motiver instaurée par cette loi n'implique toutefois pas l'obligation de répondre point par point à tous les arguments soulevés dans les recours dont l'autorité est saisie au cours de la procédure. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées lors de l'enquête publique.

En l'espèce, l'acte attaqué est motivé quant à la dérogation à l'article 8 précité, comme suit :

- « Considérant que le projet déroge au Titre I, article 8 du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que la hauteur des bâtiments qui entourent le terrain de la demande est d'environ 43m97 pour KBC I, de 32m29 pour KBC II et de 39m pour le site de Tour et Taxis, alors que la hauteur de la corniche des bâtiments autorisés est respectivement de 41m15 pour les 3 bâtiments à l'avenue du Port et de 15m77 pour le bâtiment long à la rue Bouvier ; que l'impact du projet sur les habitations voisines en termes de hauteur ressort également du dossier de demande de permis ;
Considérant la volonté de densifier le bâti dans la Région de Bruxelles-Capitale ; que cette densification peut prendre la forme de développement d'immeubles hauts ; qu'une élévation des bâtiments sur le terrain en cause n'est pas incompatible avec le bon aménagement des lieux et ce en tenant compte des caractéristiques du quartier ;
Considérant que le présent projet forme, par rapport au règlement régional d'urbanisme (RRU), une expression plus contemporaine du bon aménagement des lieux et spécifique à la zone du canal, particulièrement indiquée pour accueillir des immeubles de haut gabarit ; que le projet s'inscrit par ailleurs dans la volonté exprimée par les pouvoirs publics de développer le logement à l'échelle de la Région tel que cela résulte notamment du plan régional de

développement durable (PRDD) et du plan régional d'affectation du sol (PRAS) démographique ;

Considérant que la volonté d'aménager des espaces végétalisés sur le site et de garantir une mixité des fonctions (participant au renforcement et au développement du logement) justifient le développement en hauteur ;

Considérant qu'un développement d'immeubles hauts permet, à densité égale, de dégager des espaces libres au niveau du sol plutôt que d'urbaniser toute une parcelle ;

Considérant, comme le relève à juste titre le rapport d'incidences, que les caractéristiques du projet proposé ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences négatives notables pour l'environnement et sont conformes au bon aménagement des lieux et aux objectifs poursuivis par le Titre I du RRU consistant en la préservation d'une certaine harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents ; que cette condition est remplie en l'espèce ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le développement de l'avenue du Port lequel présente, comme cela résulte des schémas et illustrations déposés dans le cadre du dossier de demande de permis et du rapport d'incidences sur l'environnement et de ses compléments, un ensemble d'émergences au niveau de l'avenue du Port dans lequel s'inscrivent et s'intègrent les immeubles du présent projet ;

Considérant que le projet, par sa variété de gabarits, permet d'assurer une meilleure transition entre les gabarits, plus élevés, le long de l'avenue du Port et ceux, moins élevés, des immeubles résidentiels à l'arrière du site ;

Qu'il résulte de ce qui précède que les incidences induites par les gabarits hauts du projet ne sont pas de nature à engendrer des nuisances notables sur le quartier ;

Considérant que la disposition des trois immeubles le long de l'avenue du Port a été examinée et déterminée pour assurer également un attrait pour le site dialoguant ainsi avec l'espace public, un apport de lumière au cœur du terrain et permettre une transition vers les quartiers intérieurs ;

Considérant, en conséquence, que la dérogation au Titre I, art. 8 est acceptable ».

Par ailleurs, le fonctionnaire délégué indique faire sien l'avis de la commission de concertation du 20 novembre 2018, lequel comportait les considérations suivantes :

« Considérant que la présente demande prévoit la construction de 4 immeubles sur le site ; que 3 tours de 41,15m (R+12) sont prévues à front de l'avenue du Port et un bâtiment plus bas (R+4 (et +5 ponctuellement)) le long de la rue Bouvier ; que les gabarits hauts profitent de la largeur de l'espace public existant, côté canal ; que le volume arrière répond davantage au quartier et au bâti traditionnel qui se trouve de l'autre côté de la rue Bouvier ;

Considérant que les trois tours sont implantées en ordre ouvert, de type "constructions isolées" ; qu'une distance moyenne et raisonnable de 25m les sépare les unes des autres ; que cette configuration permet une densification contrôlée et un dégagement des surfaces au sol pour une plus grande perméabilité des îlots ; que le projet déroge toutefois, en termes de hauteur, à l'art. 8 du Titre I du RRU et que les réclamants s'interrogent sur le contrôle d'une telle densité dans la zone mais que le contexte de l'avenue du Port permet toutefois, d'après le PRDD et la philosophie du développement urbain/démographique à Bruxelles, la construction de gabarits plus importants dans cette zone ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que l'ordre ouvert permet aussi plus de vues, depuis les logements, vers le canal et sur l'intérieur d'îlot depuis l'espace public ; qu'il fait le lien, dans ce contexte précis, entre le tissu traditionnel bruxellois et la particularité du Canal ;

Considérant que des habitants de la rue Van Meyel marquent un désaccord par rapport au nouveau front bâti qui les concerne et proposent un réaligement de l'immeuble n° 1 sur l'avenue du Port ; que le demandeur rappelle le statut

bâtissable de la parcelle d'angle et que le projet prévoit, à partir du niveau +6, un recul de 2,40m ; que la commission de concertation partage cette intention de revenir à l'alignement pour une meilleure délimitation de l'espace public ».

Il résulte de cette motivation que le fonctionnaire délégué a pleinement connaissance de la circonstance que la hauteur du projet est dérogoire à la hauteur maximale telle qu'elle résulte de l'application de l'article 8 du Titre I^{er} du RRU. Les différents plans joints au dossier de demande, dont le contenu n'est d'ailleurs pas contesté par les parties requérantes, sont suffisamment détaillés sur ce point, de même que le rapport d'incidences et la note explicative lesquels portent également sur la question de la hauteur du projet et de son caractère dérogoire. Exiger du fonctionnaire délégué qu'il précise dans sa décision le détail des éléments du dossier qui établissent la nécessité de cette dérogoire revient à lui demander d'exposer les motifs de ses motifs, ce qui ne se peut. Ce grief n'est pas fondé.

S'agissant des motifs par lesquels le fonctionnaire délégué estime que la dérogoire à l'article 8 précité peut être accordée, il ressort de la motivation qui précède que l'autorité délivrante considère que les bâtiments autorisés s'inscrivent dans une relation d'harmonie avec les immeubles qui les entourent, ce qui correspond à l'objectif de cette disposition. Il fonde cette appréciation sur l'opinion que ces constructions participent à une transition vers les quartiers intérieurs et qu'ils s'intègrent dans un ensemble d'émergences situées dans l'avenue du Port.

Si l'article 8 du Titre I^{er} du RRU précise que pour vérifier le caractère dérogoire ou non du projet, il y a lieu de calculer la moyenne des hauteurs des constructions qui entourent le projet, rien dans son prescrit n'interdit à l'autorité administrative de prendre également en considération des constructions un peu plus éloignées lorsqu'il s'agit d'apprécier l'admissibilité de la dérogoire au regard de l'intégration du projet dans son environnement.

Par ailleurs, il convient de constater, à la lecture de la note explicative jointe à la demande, que du côté des rues Bouvier et Van Meyel, la hauteur de la construction en projet sera moins élevée et ne dépassera que d'un peu plus de deux mètres la moyenne des constructions existantes, ce qui permet une transition avec les trois immeubles de l'avenue du Port. S'agissant des émergences situées du côté du canal, elles sont identifiées tant dans la note explicative que dans le rapport d'incidences, ceux-ci figurant le gabarit des bâtiments existants, identifiés, et projetés (voir notamment les figures 18, 30 et 31 du RIE), documents auxquels les parties requérantes ont pu avoir accès lors de l'enquête publique. Dans la note explicative, il est également exposé ce qui suit :

- « En réponse à un vaste développement au niveau territorial élaboré le long des rives du canal, l'approche des gabarits proposée par le projet est motivée par une volonté de ne pas limiter nos références aux îlots voisins. Le projet prend en considération une vision plus large de l'avenue du port et de ses dimensions. Le canal et ses abords étant une étendue plate de plusieurs kilomètres d'une largeur avoisinant les 150 m autour du site. Cela confère au site une vue d'ensemble et de références beaucoup plus large. Le projet s'aligne sur le niveau de corniche du bâtiment KBC compris entre la rue Ulens et la rue de l'Intendant, situé à presque 100 m de notre site » (Note explicative, p. 76).

De même, dans le rapport d'incidences, il est exposé ce qui suit :

- « Un impact négatif est donc attendu étant donné que le gabarit des 3 immeubles hauts déroge au RRU et au Règlement de la Bâtisse. Cependant, cet impact n'est pas jugé comme étant très significatif étant donné que les gabarits des immeubles ont été choisis d'une part de façon à assurer un équilibre et une homogénéité dans la typologie du bâti caractéristique de l'avenue du Port et d'autre part de façon à assurer une transition urbanistique avec la typologie du bâti des quartiers résidentiels situés à l'arrière du site du projet par rapport à l'avenue du Port ». (RIE p. 58).

La circonstance que les immeubles hauts situés dans le voisinage bénéficient d'un PPAS, ce qui n'est pas le cas du projet, n'est pas de nature à empêcher leur prise en considération dès lors qu'ils font partie de l'environnement de celui-ci.

S'agissant de la critique émise par la CRMS, l'acte attaqué reprend les motifs de l'avis de la première commission de concertation, qui a elle-même repris les considérations de la CRMS et considéré « que sous l'angle du patrimoine protégé, le projet ne soulève pas d'importantes remarques de la CRMS si ce n'est que la Société des Entrepôts de Bruxelles, avait bénéficié, lors de la construction de l'actuel immeuble KBC, d'un élargissement visuel de la rue, à proximité de l'avenue du Port, ce dont le nouveau projet ne tient pas compte ; que la perception de ce dégagement était toutefois neutralisée par une clôture, réalisée, elle, à l'alignement ; que la Ferme des Boues est quant à elle relativement éloignée et donc peu impactée ». Si, d'un point de vue urbanistique, la CRMS était défavorable au projet en termes de densité, de gabarits, de lecture architecturale, de vues et de cohésion entre les quartiers, l'estimant difficilement intégrable à son environnement urbain, ses critiques étaient formulées en des termes très généraux. En outre, la partie adverse aborde ces différents aspects dans la motivation de l'acte attaqué pour porter une appréciation différente de la CRMS. Elle n'était pas tenue de répondre plus avant et de manière spécifique à l'avis de celle-ci.

En ce qui concerne les motifs relatifs à la volonté de développer le logement, de densifier le bâti et de garantir une mixité des fonctions, il n'est pas démontré qu'ils sont erronés. Si les parcelles ne sont pas incluses dans la zone du

canal développée dans le PRDD ou dans la zone Canal au sens du Plan Canal, elles en sont très proches de sorte que l'auteur de l'acte attaqué a pu avoir égard à certains des objectifs poursuivis par ces plans.

S'agissant de la création d'espaces végétalisés, si ce motif en soi ne justifie pas la dérogation en termes de hauteur, il doit être lu en combinaison avec les autres et tenir compte du programme du projet. Par ailleurs, il répond à l'objectif de « dédensification, aération et perméabilités des intérieurs d'îlots » du PRAS et du PRD en permettant une ouverture vers les zones arborées prévues entre les constructions et en intérieur d'îlot.

Enfin, il ne peut être conclu à un revirement d'attitude par rapport aux motifs cités relatifs à l'abrogation du PPAS. Il s'agit en l'espèce d'apprécier concrètement l'intégration d'un projet dans son environnement et le respect des objectifs du RRU. Or, il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué n'est à cet égard ni erronée ni ne résulte d'une appréciation manifestement déraisonnable.

Au vu de ces différents éléments, il n'est pas démontré qu'en accordant la dérogation relative à la hauteur, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation ou a porté atteinte aux objectifs du Titre I^{er} du RRU, qui sont d'assurer « le respect du caractère architectural des quartiers de la ville tout en privilégiant le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et de la création d'ensembles urbains cohérents ».

La seconde branche n'est pas fondée.

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

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les requérants prennent un deuxième moyen de la violation « des articles 2, 3, 88, 91, 150, 151, 153, § 2, 188, alinéa 2 et 190 du CoBAT, de l'article 0.6 des prescriptions générales du Plan régional d'affectation du sol [PRAS] adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, de l'article 8 du titre I^{er} du RRU, arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21 novembre 2006, des articles 2 et 3 de la loi 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et du principe d'utilité de l'enquête publique ».

Dans la première branche, ils estiment que la dérogation à l'article 13 du titre I^{er} du RRU est inadéquate. Ils rappellent que cette disposition concerne l'imperméabilisation du site laquelle est, selon eux, déjà particulièrement importante en situation existante. Ils estiment que son accroissement par le projet aboutit à une dénaturation de la règle. Ils sont d'avis que la possibilité de respecter la règle n'a pas été examinée. Selon eux, celle-ci ne prévoit une imperméabilisation totale que pour des raisons de salubrité et si les dimensions sont réduites. Ils considèrent qu'en toutes hypothèses, les motifs avancés ne sont pas adéquats et la végétation accrue vantée ne justifie pas que la dérogation soit encore accentuée par le projet. Ils soutiennent que la conformité à l'article 7 du Titre I^{er} du RRU ne permet pas de déroger à l'article 13 puisqu'il fait lui-même référence à une conformité aux règles de cet article : toute surface imperméabilisée et non construite doit en principe être recouverte d'une couche de terre arable et les surfaces perméables visées à l'article 13 sont celles de pleine terre. Ils y voient une erreur manifeste d'appréciation. Ils affirment que la totale imperméabilisation résulte de la trop grande densité du projet qui n'est pas conforme au bon aménagement des lieux et elle constitue un revirement d'attitude ou une contradiction manifeste avec l'abrogation du PPAS.

Dans une seconde branche, ils exposent que le maintien ou la création de surfaces de pleine terre en intérieur d'îlot est une exigence fondamentale de la prescription 0.6 précitée. Ils font valoir que les travaux doivent maintenir ou accroître la présence de surfaces de pleine terre. Selon eux, le projet autorisé supprime toute surface en pleine terre, toute surface perméable, en sorte que le fonctionnaire délégué se départit ainsi de nouveau des appréciations émises lors de l'abrogation du PPAS.

En réplique, sur la première branche, ils considèrent que la zone non imperméabilisée dans la situation existante est une zone de cours et jardins qui, selon les définitions du RRU, est une zone résiduaire qui n'est ni la zone de recul ni la zone latérale. Or, selon eux, cette zone n'est pas une zone de retrait latéral, définie comme étant la partie de terrain comprise entre la zone de recul et la zone de cours et jardins et se développant du côté latéral de la construction jusqu'à la limite de la construction.

Ils affirment que le seul fait que la zone querellée se situe sur l'extrémité de la parcelle ne lui procure pas la qualité de zone latérale car elle ne rejoint pas une zone de recul et une zone de cours et jardins. Ils exposent qu'en tout état de cause, la situation actuelle préservait des zones de pleine de terre qui sont entièrement supprimées en situation projetée. Ils n'aperçoivent pas en quoi la situation dérogatoire existante permet d'accroître le problème en rendant imperméable

entièrement la parcelle. Ils estiment que ce n'est, en tout cas, pas concrètement justifié dans l'acte attaqué. Ils soutiennent que le parking pouvait être modifié et sont d'avis que l'imperméabilisation répond uniquement aux visées maximalistes du demandeur. Ils ajoutent que l'écoulement des eaux de pluie vers le canal n'est pas lié à une volonté de compensation par rapport à la dérogation.

Sur la seconde branche, ils renvoient à la requête.

Dans leur dernier mémoire, sur la première branche, ils rappellent qu'en situation existante, le site comprend une zone de cours et jardins en pleine terre et que le taux d'imperméabilisation est de 0,88, de sorte que 12 % de la surface totale était en pleine terre.

Ils sont d'avis que le projet réaménage l'implantation des constructions de telle sorte que la zone de cours et jardins existante, et donc l'ensemble des surfaces en pleine terre, est supprimée et que les espaces « non bâtis hors sol » qui constituent la zone de cours et jardins, selon la définition du terme au glossaire du RRU, se retrouvent entièrement sur la dalle du parking sis au sous-sol.

Ils concluent que le projet dispose d'un taux d'imperméabilisation de 1, ne prévoit donc aucune surface de pleine terre et que la dérogation accordée revient à écarter l'application de l'article 13 précité.

Ils affirment que les motifs invoqués pour justifier la dérogation et le revirement d'attitude, ne sont pas admissibles.

VI.2. Appréciation

Sur la première branche

L'article 13 du titre I^{er} du RRU, intitulé « maintien d'une surface perméable » dispose comme suit :

« La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites. Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées ».

Par ailleurs, la zone de cours et jardins est définie à l'article 2, point 26, du même règlement comme étant la « partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol du terrain ne comprenant pas la zone de recul, ni la zone de retrait latéral ». La zone

de recul est définie au point 25 de la même disposition comme étant « la partie de/du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse » et la zone de retrait latéral au point 27 comme étant la « partie du terrain comprise entre la zone de recul et la zone de cours et jardin et se développant du côté latéral de la construction jusqu'à la limite latérale du terrain ».

L'acte attaqué est motivé, à propos de la dérogation à cette disposition, comme suit :

« Considérant que le projet déroge au Titre I^{er}, art. 13 du RRU ; que la zone de cours et jardin ne comporte pas de surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale à 50 % de sa surface ;
Considérant que cette situation est en partie due à la présence d'un parking en sous-sol, dont l'infrastructure est conservée, qui permet de rencontrer les besoins en stationnement des logements, sans créer de report en voirie ;
Considérant qu'en modifiant l'implantation des immeubles, afin de garantir à la fois une transition (urbanistique et fonctionnelle) entre l'avenue du Port et les quartiers résidentiels et une ouverture sur le canal et sur la nouvelle traversée piétonne, dans le prolongement de la rue du Lorrain, la zone de cours et jardins du projet se trouve située au-dessus du parking souterrain ;
Considérant que, dans le cadre de l'appréciation de la dérogation à l'article 13 du titre I^{er} du RRU, il convient de tenir compte du parking existant et de l'imperméabilisation quasi intégrale du site en situation existante ;
Considérant, par ailleurs, que le projet propose une végétation accrue du site ; que dans la zone de cours et jardin, le parking est couvert d'une couche arable de plus de 60 cm, conformément au titre I^{er}, art. 7 du RRU et permettant la plantation d'une végétation qualitative ;
Considérant que la zone est aménagée de manière à permettre la plantation de plusieurs arbres à haute tiges, grâce à des puits de terre ;
Considérant que les toitures sont également végétalisées voire aménagées en jardin collectif ;
Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, la dérogation au titre I^{er}, article 13 est acceptable ».

La dérogation ne porte pas sur l'imperméabilisation de toute la parcelle mais uniquement de la zone de cours et jardins.

La demande de permis précise que le taux d'imperméabilisation est de 1. Il ressort de la motivation précitée que la possibilité de respecter la règle a été examinée. Il y est en effet exposé les avantages qu'impliquent d'une part la conservation et les modifications du parking existant et, d'autre part, la nouvelle implantation des bâtiments du projet, ces deux éléments impliquant que la zone de cours et jardins se trouve au-dessus de ce parking et n'est pas constituée de pleine terre. L'auteur de l'acte attaqué a ensuite constaté la végétalisation plus importante du projet autorisé, dont la plantation d'arbres à hautes tiges par le biais de puits de terre, pour considérer que la dérogation était acceptable. Si la qualité de cette végétalisation est remise en cause, il n'est pas contesté qu'elle est plus importante ce qui participe à la réalisation de l'objectif de l'article 13 précité, à savoir que la zone est plantée, même s'il ne s'agit pas de pleine terre.

S'agissant du revirement d'attitude allégué, il n'est pas démontré. Si lors de l'abrogation du PPAS, l'accent a été mis sur un souhait de réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, l'auteur de l'acte attaqué, ainsi que les instances consultées, ont pu considérer que les avantages du maintien du parking existant et de l'implantation des bâtiments proposée justifiaient, au vu des aménagements végétaux prévus, que la zone de cours et jardins bénéficie de la dérogation visée même en l'absence d'une réduction de surface imperméabilisée.

Partant, les requérants ne démontrent pas que l'octroi de la dérogation à l'article 13 procède d'une erreur manifeste d'appréciation et que la motivation qui y est afférente est erronée ou insuffisante.

La première branche du deuxième moyen n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

La prescription 0.6, alinéa 1^{er}, du PRAS est rédigée comme suit :

- « Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ».

Cette prescription n'impose pas une priorité absolue au maintien de la végétation et des zones de pleine terre en intérieur d'îlot mais autorise les actes et travaux en intérieur d'îlot, sous la condition d'en améliorer en priorité les qualités végétales puis paysagères et d'y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre. L'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots doit être appréciée au regard de l'ensemble du projet et non pour chacun de ses éléments pris isolément. Il en va de même de la création de surfaces de pleine terre.

L'auteur de l'acte attaqué considère, faisant sien le premier avis de la commission de concertation, ce qui suit :

- « Considérant que ces deux surfaces entre les tours représentent une superficie de près de 1000 m² ; qu'une finition minérale y est prévue en pavés sciés et que quatre puits de terre sont aménagés, en concordance avec le niveau – 1, pour la plantation ponctuelle d'arbres à haute tige ; que l'intervention, bien que mineure d'un point de vue imperméabilité, est jugée positive ;
Considérant qu'un long espace collectif est ensuite aménagé sur la grande longueur, entre les tours et le bâtiment de la rue Bouvier, que les plans reprennent l'installation d'une couche de terre arable importante (80 cm en moyenne) et que la note explicative confirme la possibilité de cette intervention d'un point de vue stabilité sur la dalle existante ; que cette épaisseur permet la plantation d'une réelle végétation, basse mais qualitative, pour une amélioration du biotope ;

Considérant que ces aménagements paysagers, en plus des terrasses et jardins privatifs de la rue Bouvier apporte au projet, malgré une complète imperméabilité, une revalorisation qualitative de l'intérieur d'îlot ; que celle-ci s'inscrit pleinement dans la prescription 0.6 du PRAS ».

La critique ne porte que sur l'absence de surfaces en pleine terre et ne tient pas compte des motifs émis à propos de l'amélioration des qualités végétales de la zone en intérieur d'îlot. Par ailleurs, à nouveau, les requérants omettent de prendre en considération la circonstance que l'intérieur d'îlot était déjà imperméabilisé en situation existante, de sorte que le projet n'aggrave pas la situation de « pleine terre » de celui-ci. Le grief n'est pas fondé.

S'agissant du revirement d'attitude allégué, il n'est pas démontré pour les mêmes raisons qu'exposées sous la première branche.

La seconde branche n'est pas fondée.

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

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Les requérants prennent un troisième moyen de la violation « des articles 2, 3, 6, 11, 156/2 et 190 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de l'utilité de l'enquête publique et du principe du bon aménagement des lieux et des principes de bonne administration dont le devoir de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Dans une première branche, ils exposent que l'évaluation des incidences sur l'environnement est lacunaire quant aux incidences climatiques du projet. Ils relèvent que le rapport d'incidences ne comprend aucune analyse spécifique des émissions de gaz à effet de serre du projet dans sa globalité. Selon eux, les chapitres relatifs au microclimat, à la qualité de l'air et « idoines » du chantier sont chétifs et tentent d'occulter le rejet de gaz à effet de serre. Ils estiment qu'il ne contient aucune estimation de leur ampleur et occulte celles liées à la démolition et à la reconstruction alors que le choix de la démolition de surfaces importantes et la reconstruction de nouveaux immeubles a été critiqué durant l'instruction et que la partie adverse disposait de l'outil TOTEM qui aurait déjà donné une première évaluation même s'il ne tient pas compte de la démolition.

Dans une seconde branche, ils critiquent le choix d'une démolition suivie d'une reconstruction au lieu d'une rénovation. Ils rappellent que ce choix a été critiqué lors de l'instruction du dossier. Ils estiment que les motifs exprimés par l'autorité ne se fondent sur aucune objectivation de la question et sont erronés. Ils sont d'avis qu'il y avait lieu de comparer le coût environnemental du projet avec d'autres scénarios tels qu'une rénovation avec les mêmes objectifs énergétiques. Selon eux, la motivation de l'acte attaqué, la note explicative et le rapport d'incidences ne répondent pas aux réserves qu'ils ont émises en ce qui concerne l'impossibilité de maintenir le bâtiment tout en répondant aux exigences énergétiques et acoustiques et l'impact écologique de la démolition des immeubles existants. Ils exposent ensuite les conclusions d'un outil développé notamment par la première requérante dont il ressort que l'opération de démolition reconstruction devient bénéficiaire par rapport à la consommation du bâtiment maintenu en l'état, après 25 années d'exploitation, une opération de rénovation légère après 24 années et une rénovation lourde après 13 années. Ils relèvent en outre que leur propre évaluation est en dessous de la réalité en ce qu'elle ne prend pas en compte les déchets et leur évacuation de sorte que le bilan carbone est nettement moins élevé dans l'hypothèse d'une rénovation. Le motif qui repose sur la convertibilité impossible de surfaces de bureaux et la nécessité de recréer des espaces publics de qualité est, à leur estime, imprécis. Ils critiquent encore le rejet de pistes de reconversion, sans examiner leurs avantages écologiques ou d'autres fonctions que résidentielles. Ils affirment que le projet ne crée aucun espace public dès lors que l'ensemble des dégagements demeurent la propriété de la demanderesse de permis et ne sont, pour la plupart, accessibles qu'aux occupants ou clients du projet.

En réplique, sur la première branche, ils affirment qu'une évaluation des incidences du projet sur les facteurs climatiques et donc sur les émissions de gaz à effet de serre ressortait déjà du texte originaire de la directive invoquée et a été renforcée par les modifications apportées à celle-ci, de même que par l'article 127 du CoBAT tel que modifié par l'ordonnance du 30 novembre 2017 qui contient une obligation d'évaluation des incidences sur le facteur climat.

Ils reprochent à l'auteur de l'évaluation des incidences de ne pas avoir effectué une évaluation des émissions de gaz à effet de serre dès lors qu'aucun bilan comptable de celles-ci pour le projet ou les alternatives n'a été effectué. Ils en déduisent que le rapport d'incidences est bel et bien lacunaire. Ils critiquent ensuite le procès fait à l'outil TOTEM mis en œuvre par l'administration régionale qui permet d'évaluer l'impact des matériaux de construction sur l'environnement et dont l'intérêt et la rigueur sont confirmés par le Centre scientifique et technique de la construction. Selon eux, s'il comporte des imprécisions, son objectif est d'estimer de manière rigoureuse et raisonnable les incidences d'un projet.

Sur la seconde branche, ils soutiennent que les réglementations et politiques visées dans la requête participent toutes d'une même volonté d'intégration des politiques climatiques dans l'ensemble des domaines de compétences régionales. Ils font valoir que la police de l'urbanisme participe grandement à atteindre ces objectifs climatiques et que la partie adverse ne peut en faire fi dans l'exercice de ses compétences. Selon eux, s'il n'y a pas d'interdiction absolue de démolir, la démolition doit être questionnée si elle est susceptible de causer des incidences négatives substantielles sur les exigences climatiques. Ils sont d'avis que cette question ne fait pas l'objet de motifs suffisants dans l'acte attaqué. Ils font valoir que l'outil qu'ils ont développé ne prétend pas à l'exhaustivité ni à se substituer aux carences de l'évaluation des incidences mais donne une estimation et ainsi une idée générale de l'impact du projet et de ses alternatives. Sur l'appréciation de l'adaptabilité et de la réversibilité du projet à la différence des immeubles démolis, ils ne voient pas sur quoi se fonde cette appréciation, dès lors que ni l'acte attaqué ni le dossier ne comprennent d'études ou d'explications à cet égard. Sur la question de la rénovation des espaces publics, ils sont d'avis que de tels espaces n'existent pas car les dégagements demeurent la propriété de l'intervenante et sont, pour la plupart, accessibles uniquement aux occupants des bâtiments ou aux clients des commerces, de l'hôtel ou de la crèche.

Dans leur dernier mémoire, sur la première branche, ils considèrent, sur la base des informations succinctes du rapport sur les incidences environnementales et de la note explicative, que la partie adverse n'a pu statuer en connaissance de cause, aucune analyse spécifique des émissions de gaz à effet de serre du projet dans sa globalité n'ayant été faite. Ils en veulent pour preuve l'absence d'évaluation chiffrée des émissions de gaz à effet de serre provoqués par le projet ou celle d'une estimation approximative de ces émissions ainsi qu'un examen de l'impact sur les facteurs climatiques de telles émissions.

Sur la seconde branche, ils affirment que la réclamation introduite par la première partie requérante invoquait bien la problématique de la prise en compte du coût environnemental du projet de démolition-reconstruction et donc également la comparaison des émissions par rapport à une opération de rénovation. Ils estiment que la partie adverse devait donc y répondre dans l'acte attaqué. Ils soutiennent que la partie adverse devaient mettre en balance les différents objectifs énoncés aux articles 2 et 3 du CoBAT. À cet égard, ils estiment que l'acte attaqué pêche par absence de motivation et que l'autorité ne démontre pas avoir pu statuer en connaissance de cause. Ils réitèrent qu'aucun espace public n'est créé, que « ce constat ne découle pas uniquement de la propriété de l'assiette des espaces litigieux,

mais aussi de la configuration des lieux et de l'absence de conditions relative à l'ouverture au public de ces espaces ».

VII.2. Appréciation

Pour que des griefs relatifs au contenu du rapport d'incidences puissent entraîner l'annulation d'un permis d'urbanisme, il faut que les lacunes dénoncées soient de nature à avoir faussé l'appréciation de l'autorité administrative qui délivre le permis. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de la demande de permis de démontrer que ces manquements ont empêché l'autorité d'apprécier convenablement la demande et de statuer en connaissance de cause.

Par ailleurs, le contrôle de l'appréciation par le Conseil d'État est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des parties requérantes quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, la motivation de l'acte attaqué aborde le choix d'une démolition suivie d'une reconstruction dans les termes suivants :

- « [...] l'option retenue est celle de la démolition du bâtiment existant eu égard à la volonté d'implanter en lieu et place de l'affectation exclusivement de bureaux, des affectations plus variées avec, à titre principal du logement mais également un hôtel, un équipement d'intérêt collectif, des bureaux et des commerces dans le but de dynamiser le quartier ; qu'eu égard à l'analyse et comme cela résulte du dossier de demande de permis, la reconversion de l'immeuble existant KBC II n'était pas possible, compte tenu des contraintes liées à ce bâtiment ne permettant pas sa reconversion avec les diverses fonctions privilégiées dans le cadre du présent projet ;
- Considérant que la démolition est rendue nécessaire dès lors que les bâtiments créés dans les années 90 n'ont pas été conçus dans la perspective d'une reconversion ultérieure, notamment pour transformer un immeuble fermé affecté à du bureau, et singulièrement à un bureau de banque, vers, ici, du logement et d'autres fonctions ; qu'il n'est d'ailleurs pas procédé à la démolition de l'intégralité du bâtiment existant puisque les sous-sols sont conservés ; que la démolition ne va dès lors pas au-delà de ce qui est strictement nécessaire ;
- Considérant que cette démolition, avec la construction de 3 nouveaux immeubles, le long de l'avenue du Port, et d'un nouveau bâtiment le long de l'avenue Bouvier a pour objectif de reconstituer un nouvel espace public au niveau de l'îlot et une traversée à la fois longitudinale et transversale aux droits du site par

des percements entre les bâtiments dans une meilleure perspective et l'aménagement à l'intérieur d'îlot, ainsi créé, d'une percée verte ;
Considérant qu'à la différence des bâtiments existants, le projet veille à son adaptabilité et à sa réversibilité dans une autre fonction ;
Considérant que la démolition est, de ce fait, admissible nonobstant la durée de vie brève des constructions existantes ».

Le rapport d'incidences aborde également ce point notamment comme suit :

1. « les bâtiments existants ont une architecture spécifique adaptée à la fonction de bureaux et sont très difficilement adaptables pour une fonction d'habitation : les noyaux sont mal positionnés, les hauteurs sous plafonds sont élevées, les ailes sont fort larges, etc ;
2. l'architecture et le volume des bâtiments actuels ne permettent pas une densification en logements. Par contre, la démolition et la reconstruction de nouveaux bâtiments permet de proposer une offre en logements plus importante que si les bâtiments actuels étaient réaffectés en logements. Cela s'inscrit donc dans la logique de densification de la ville portée par le projet PRDD et la DPR.
3. la construction des nouveaux bâtiments tels que proposés par le projet visé par Triple Living permet d'assurer un équilibre du tissu urbain le long de l'avenue du Port tout en permettant une transition urbanistique vers le quartier résidentiel situé à l'arrière.
[...]

Le projet proposé par Triple Living a été sélectionné dans le cadre d'un concours qui fit l'objet de 40 candidatures desquelles 3 équipes de projet ont été amenées à soumettre une esquisse. Le concours visait le réaménagement du site en projet résidentiel. Le projet dont fait l'objet le présent rapport d'incidences est donc le projet lauréat du concours.

L'équipe de projet a consacré le premier tiers de la phase de conception initiale à étudier les différentes pistes de reconversion des bâtiments existants, en envisageant de récupérer la plus grande partie des structures existantes. Cependant, le choix de la démolition-reconstruction de nouveaux bâtiments s'est révélé nécessaire afin de pouvoir développer un projet de qualité, durable et permettant de répondre aux ambitions régionales en matière de densification de la ville (cf. Déclaration de Politique Régionale (DPR) et Projet de PRDD).
[...]

Dans le contexte actuel de réchauffement climatique et de dépendance aux énergies fossiles, il devient essentiel que les nouveaux projets immobiliers soient économes en énergies et privilégient la production d'énergie à partir de source d'énergie renouvelable. Le projet visé par Triple Living s'inscrit dans cette logique de développement durable : Techniques basse énergie, chaudière à condensation alimentée au gaz naturel, récupération des eaux de pluie des toitures, installations de panneaux solaires thermiques sur les toitures, incitation à l'usage du vélo et notamment de vélos à assistance électrique partagés, installation de bornes de recharge pour les vélos électriques et les voitures électriques, etc. Étant donné le défi énergétique et climatique actuel auquel doit faire face la Région bruxelloise, un impact positif très significatif est attendu suite à la mise en œuvre du projet ».

La note explicative qui relève que les différentes pistes de reconversion paraissent aujourd'hui économiquement moins avantageuses précise également ce qui suit :

« Les bâtiments du siège de la KBC ont été construits il y a moins de vingt ans, la perspective d'une démolition a dès lors fondamentalement posé question. Notre équipe de projet a consacré le premier tiers de la phase de conception initiale à étudier différentes pistes de reconversion, en envisageant de récupérer la plus grande part possible des structures existantes. En conclusion de plusieurs semaines de recherches, il nous est apparu que ces pistes paraissent aujourd'hui économiquement moins avantageuse qu'une construction neuve et elles conditionnaient négativement l'inscription du nouveau programme résidentiel, le rendant tributaire d'une typologie héritée et de volumétries médiocres. Au travers de cet exercice, la perspective de la démolition-reconstruction s'est donc imposée comme condition fondamentale de l'implantation qualitative d'un nouveau mode d'habitat à l'avenue du Port. Plus encore, il nous a semblé nécessaire de valoriser au maximum cette démolition par l'inscription d'une typologie réellement novatrice pour Bruxelles, l'axe Canal, et le quartier. Notre projet réclame donc '*de facto*' une justification supplémentaire de la démolition qui le précède, même si celle-ci est considérée comme inévitable en amont de notre conception. C'est cette conscience critique qui nous a poussé à proposer un réel changement de qualité urbaine, par un parti fort et innovant. Il semble que c'est cette force de nouveauté qui ait convaincu le Jury, le Maître architecte et le commanditaire ».

Les réclamations de la première partie requérante, lors des enquêtes publiques, relèvent que la démolition-reconstruction est une option qui n'est plus permise face à l'urgence environnementale et que la justification de la démolition apparaît bien faible. Si elle reproche également l'absence de plan de recyclage par le promoteur, elle ne développe toutefois pas de critiques spécifiques quant au rapport pouvant être constaté entre les émissions de gaz à effet de serre provenant d'une rénovation et celles d'une démolition suivie d'une reconstruction. Il ne peut, dans une telle hypothèse, être fait reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas y répondre par des motifs plus précis et circonstanciés.

Il ressort des éléments précités du dossier de demande que la partie adverse a été attentive et informée sur les enjeux du choix d'une démolition suivie par une reconstruction par rapport à une rénovation, même en l'absence de calcul du coût précis de chacune des options quant à son bilan carbone.

Par ailleurs, la motivation de la décision attaquée permet de constater qu'elle en a tenu compte dans son appréciation du projet, de même que des autres critères définis aux articles 2 et 3 du CoBAT. Elle a eu égard aux difficultés de rénover un bâtiment exclusivement construit en « bureaux » alors qu'une mixité des fonctions est jugée nécessaire dans le quartier. Elle relève ainsi dans sa motivation que le projet permet de dynamiser le quartier en ce que l'affectation sera plus variée et que cette réaffectation n'est pas possible dans le cadre des contraintes liées au bâtiment. Ce motif fait référence au rapport d'incidences qui précisait des obstacles d'ordre structurel tels que la position des noyaux, les hauteurs sous-plafond et la disposition des ailes du bâtiment existant.

Sur l'appréciation de la nécessaire mixité des fonctions du projet, les parties requérantes tentent de substituer leur appréciation à celle de la partie adverse, sans démontrer dans le chef de celle-ci une erreur manifeste, en estimant que la nécessité de réaffecter les lieux n'est pas suffisamment et objectivement démontrée.

Enfin, le projet reconstitue bien un nouvel espace public au niveau de l'îlot intérieur avec des espaces dont il n'est pas contestable que certains seront accessibles au public en lien avec les activités prévues au sein du projet ou à un public plus large pour d'autres. La question de la propriété de ces espaces n'est pas pertinente à cet égard.

S'agissant des possibilités de reconversion du projet, l'adaptabilité et la réversibilité des aménagements trouvent écho dans la note de présentation du projet lequel expose notamment ce qui suit :

« Chaque bâtiment y est pensé suivant des logiques de structure, de distribution et de façade propre et rationnelle, abordées à chaque fois en relation avec un facteur de versatilité. Ainsi, chaque plan type a été pensé en gardant à l'esprit la possibilité d'adaptation des types de logements, voire un changement d'affectation, gage de pérennité de toute structure ».

Les parties requérantes ne démontrent pas que ces caractéristiques du projet ne sont pas concrètement rencontrées.

Au vu de la précision relative des réclamations de la première partie requérante, d'une part et de l'absence de disposition exigeant que la partie adverse démontre « que le choix de démolir les bâtiments existants soit l'option la plus écologique ou que les hypothèses de rénovation sont impossibles à mettre en œuvre », d'autre part, la motivation de la décision attaquée quant au choix d'une démolition/reconstruction est suffisante et adéquate.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Les requérants prennent un quatrième moyen « de la violation des articles 2, 3 et 190 du CoBAT, de l'article 7 du titre I^{er} du RRU arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21 novembre 2006, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe d'utilité de l'enquête publique ».

Ils estiment que la motivation de l'acte attaqué en ce qui concerne l'implantation de l'immeuble à l'angle de la rue Van Meyel et de l'avenue du Port est inadéquate. Ils exposent que, dans la situation actuelle, il existe un écart entre les bâtiments résidentiels de ces rues et les bâtiments de la KBC. Ils soulignent que le nouvel alignement projeté a été critiqué dans le cadre de l'enquête publique et que la CRMS a estimé que le projet s'intégrait très difficilement dans l'environnement urbain. Ils considèrent qu'au regard de l'article 7, § 1^{er}, du titre I^{er} du RRU, la partie adverse devait démontrer que le choix de l'implantation est « empli des conceptions du bon aménagement des lieux » et qu'elle a, en tout cas, tenu compte du gabarit des constructions qui entourent le projet et de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins. Ils critiquent la motivation de l'acte attaqué en ce qu'elle ne permet pas de comprendre pourquoi l'immeuble n° 1 est autorisé à l'alignement de la rue Van Praet. Ils estiment que l'importance stratégique de l'alignement ne ressort d'aucun texte et que cela a pour effet d'accentuer l'effet de barrière existant que l'autorité affirme pourtant souhaiter éviter pour les habitants des rues Van Meyel et Bouvier. Ils mettent l'accent sur le fait que malgré une diminution du gabarit, le bâtiment en projet comporte une longue barre monolithique située à l'alignement accentuée par la présence des tours à l'avant. Ils sont d'avis que les perspectives vers le canal relevées dans la note d'intention ne concernent que les immeubles en projet et elle ne dit rien de celles depuis le quartier situé à l'arrière. À leur estime, le retrait au niveau du sixième étage et les vues vers la zone végétalisée relevés par le fonctionnaire délégué pour en déduire que l'impact est réduit ne compense pas les désagréments créés par rapport à la situation existante. Ils affirment qu'il n'y a pas réellement d'espace public pouvant compenser les désagréments, d'autant qu'ils sont largement minéralisés. Ils concluent que l'appréciation du fonctionnaire délégué est manifestement erronée.

En réplique, sur l'exception d'irrecevabilité soulevée par les parties intervenantes quant à leur intérêt au moyen, ils font valoir qu'elle n'est pas sérieuse puisque la première requérante a introduit une réclamation relative aux questions débattues dans le moyen et le second requérant est un voisin immédiat qui a une vue directe sur le projet autorisé. Ils ajoutent qu'en tout état de cause, le grief est susceptible de modifier le sens de la décision de sorte qu'ils y ont intérêt.

Sur le fond, ils sont d'avis que l'article 7, § 1^{er}, invoqué ne permet pas une opposition binaire entre son application stricte et une dérogation. Selon eux, il s'agit d'une disposition souple qui emporte l'obligation pour l'autorité de démontrer qu'elle a tenu compte des exigences qui y sont inscrites particulièrement lorsque l'implantation est critiquée. Ils affirment que les éléments positifs allégués quant aux

ouvertures créées pour les quartiers situés à l'arrière vers le canal sont inexacts et que les habitants depuis la rue Bouvier feront face à un mur de construction. Ils soutiennent que les ouvertures ne concernent que les étages supérieurs où, en situation existante, il n'y a pas d'élévation. Selon eux, les habitants de la rue précitée n'auront pas de vue vers les espaces verts qui sont disposés vers le canal.

Dans leur dernier mémoire, ils renvoient à leurs écrits de procédure antérieurs desquels il ressort, selon eux, que les arguments relatifs aux effets positifs du projet sur l'ouverture qu'il crée pour les quartiers arrière sont inexacts et démontrent que l'impact du projet pour les riverains des rues Bouvier et Van Meyel est significatif sans que l'autorité n'appréhende réellement et adéquatement ces incidences.

VIII.2. Appréciation

L'article 7, § 1^{er}, du titre I^{er} du RRU dispose comme suit :

« Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins ».

Cette disposition qui ne prévoit pas de distance d'implantation précise doit se lire comme un rappel des principes qui doivent guider l'autorité dans son appréciation du bon aménagement des lieux.

Un acte de l'administration active ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption mais si, au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Il est satisfait à l'obligation d'examen des réclamations lorsque l'autorité, plutôt que de répondre directement et systématiquement à toutes les critiques formulées à l'encontre du projet soumis à enquête, indique les motifs justifiant son appréciation selon laquelle le projet est admissible. Il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative. Il lui revient seulement de censurer, sur recours, l'erreur manifeste d'appréciation que pourrait avoir commise cette autorité.

L'acte attaqué est motivé comme suit, sur la problématique de l'implantation du bâtiment 1 :

- « Considérant que sous l'angle du patrimoine protégé, le projet ne soulève pas d'importantes remarques de la CRMS si ce n'est que la Société des Entrepôts de Bruxelles, avait bénéficié, lors de la construction de l'actuel immeuble KBC ; d'un élargissement visuel de la rue, à proximité de l'avenue du Port, ce dont le nouveau projet ne tient pas compte ; que la répercussion de ce dégagement était toutefois neutralisée par une clôture, réalisée elle à l'alignement ; que la Ferme des Boues est quant à elle relativement éloignée et donc peu impactée » (p. 5) ;
- « Considérant que des habitants de la rue Van Meyel marquent un désaccord par rapport au nouveau front bâti qui les concerne et proposent un réalignement de l'immeuble n°1 sur l'avenue du Port ; que le demandeur rappelle le statut bâtissable de la parcelle d'angle et que le projet prévoit, à partir du niveau + 6, un recul de 2,40 m ; que la commission de concertation partage cette intention de revenir à l'alignement pour une meilleure délimitation de l'espace public » (p. 7 avis de la commission de concertation du 20 novembre 2018 que le fonctionnaire délégué a fait sien) ;
- « Considérant enfin que la plupart des remarques à l'enquête correspondent à celle précédemment émises dans le cadre du projet initial ; qu'elles ont été analysées par la commission de concertation et justifiées dans son avis du 20/11/2018 » (p. 21 avis de la commission de concertation du 7 juillet 2020 que le fonctionnaire délégué fait également sien) ;
- « Considérant que l'implantation du bâtiment 1 le long de la rue Van Meyel plutôt que le long de l'avenue du Port est d'importance stratégique ; que le but poursuivi est d'éviter que les projets implantés le long de l'avenue du Port créent une barrière entre le canal et le quartier situé sur Molenbeek-Saint-Jean à l'arrière de celui-ci ;
 Considérant qu'orienter tous les bâtiments le long de l'avenue du Port ne serait, pour ce motif, pas conforme au bon aménagement des lieux ; que la rue Van Meyel est oblique par rapport à l'avenue du Port ;
 Considérant qu'implanter le bâtiment 1 selon l'alignement de la rue Van Meyel plutôt que selon celui de l'avenue du Port permet ainsi d'ancrer le projet dans la continuité du quartier arrière, ce qui contribue à casser l'effet barrière redouté ; que l'impact de cette implantation sur les immeubles situés le long de la rue Van Meyel est réduit et atténué par les vues créées vers la zone végétalisée et par le retrait au-delà du sixième étage ;
 Considérant que l'immeuble vient parachever la ligne de la rue Van Meyel et lui redonner une longueur et une perspective adéquates, affirmant l'attachement du projet aux deux quartiers et assurant une liaison harmonieuse entre ceux-ci, tant au niveau de l'implantation que du gabarit » (pp. 24-25).

Il est également mentionné ce qui suit dans l'acte attaqué, en ce qui concerne le bâtiment le long de la rue Bouvier, l'auteur de l'acte attaqué faisant sien les motifs des deux avis de la commission de concertation :

- « Considérant que la présente demande prévoit la construction de 4 immeubles sur le site [...] et un bâtiment plus bas (R+4 (et + 5 ponctuellement)) le long de la rue Bouvier [...] que le volume arrière répond davantage au quartier et au bâti traditionnel qui se trouve de l'autre côté de la rue Bouvier » (p. 7) ;
- « Considérant que ce même bâtiment reprend, sur une partie de sa longueur, un niveau +5 ; que celui-ci permet l'aménagement de quatre unités 2 chambres supplémentaires ; qu'il se situe à l'angle de la nouvelle traversée piétonne mais que sa situation urbanistique ne justifie pas un gabarit surélevé ; que ces appartements présentent aussi un plan, peu souhaitable, de mono-orientation et

qu'il y a dès lors lieu de supprimer cet étage +5 du bâtiment long pour un prolongement du jardin collectif » (p. 8) ;

- « Considérant que le traitement des façades de la rue Bouvier est [...] renseigné en crépi ou cimentage gris ; que ce type de matériau n'est pas durable dans le temps et qu'il apparaît moins qualitatif que le béton architectonique (ou la pierre naturelle) ; que la commission de concertation s'inquiète de la couleur grise et de la perspective continue et potentiellement monotone, qui sont proposées pour le quartier arrière ; qu'elle encourage dès lors à revoir la proposition pour l'utilisation d'un matériau coordonné avec ceux des tours et un éventuel jeu dans la composition pour la création d'un rythme dans la rue » (p. 11) ;
- « Considérant que les conditions du précédent avis portait sur :
[...]
une suppression du niveau +5 du bâtiment long situé sur la rue Bouvier, pour un prolongement du jardin collectif ; que le gabarit de la rue Bouvier a bien été diminué » (p. 19) ;
- « une révision de la proposition de façade de la rue Bouvier pour l'utilisation d'un matériau coordonné avec ceux des tours et un éventuel jeu dans la composition pour la création d'un rythme dans la rue en évitant un effet de barre monolithique et monotone ; que les nouveaux plans détaillent un dessin adapté de la façade par un rehaussement de la plinthe basse, une augmentation du contraste des gris (soubassement/façade) et une coloration variable des portes d'entrée rappelant la teinte des trois tours ; que l'architecte confirme par contre le maintien d'une teinte grise claire sur toute la longueur ; que la commission de concertation continue de s'inquiéter du résultat mais qu'elle le juge de la responsabilité de l'architecte » (p. 21).

Il ressort de ces motifs que les requérants ont pu comprendre les choix du bon aménagement privilégiés par la partie adverse ainsi que les raisons pour lesquelles elle est passée outre aux observations formulées lors des enquêtes publiques.

Par ailleurs, ceux-ci ne démontrent pas une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse.

Ainsi, l'emploi des mots « d'importance stratégique » ne font pas référence à un but poursuivi par un texte mais à celui relevé dans l'acte attaqué, à savoir d'éviter de créer une barrière entre le canal et le quartier situé à l'arrière en l'alignant avec la rue Van Meyel laquelle est oblique par rapport à l'avenue du Port qui est elle-même parallèle au canal. L'implantation choisie est « stratégique » dans la mesure où elle correspond au résultat de la balance des intérêts en présence réalisée par la partie adverse pour correspondre à ce qu'elle estime être un bon aménagement des lieux.

S'agissant de l'effet barrière examiné, il ressort des plans que l'immeuble prévu dans la rue Bouvier sera plus bas que l'immeuble existant, ce qui tend à diminuer l'effet précité. L'affirmation des requérants quant à une atteinte

« démesurée au cadre de vie » des habitants des rues Van Meyel et Bouvier n'est pas démontrée.

En tout état de cause, le seul fait que des vues actuelles vers le canal ne sont pas conservées ne suffit pas à rendre l'appréciation manifestement erronée, dès lors que l'affectation du terrain ne permet pas aux riverains de conserver indéfiniment les avantages dont ils bénéficient actuellement.

Par conséquent, le quatrième moyen n'est pas fondé.

IX. Cinquième moyen

IX.1. Thèse des parties requérantes

Les requérants prennent un cinquième moyen de « la violation des articles 2, 3 et 188 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 8 et 8bis de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des principes de bonne administration, du principe de minutie, du principe de l'effet utile des mesures particulières de publicité, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

Ils estiment que la partie adverse n'a pas pu statuer en connaissance de cause sur la base de l'étude de mobilité réalisée par le bureau *Aries consultants* de septembre 2019, qu'ils qualifient de lacunaire et erronée.

Ils lui reprochent de tenir compte d'un report possible de stationnement en voirie et dans les parkings privés et publics ce qui, selon eux, n'est pas correct et ne découle pas d'une analyse sérieuse et objective de la situation. Ils estiment que l'étude sous-évalue la saturation en journée en ce qu'elle considère que les places le long de l'avenue du Port sont disponibles alors qu'elles sont en zone bleue - ce qui limite la durée du stationnement - et ne sont pas accessibles aux personnes disposant d'une carte de riverain ou d'une autre carte de stationnement. Ils sont d'avis que, si ces places sont écartées, les possibilités de report de stationnement en voirie sont nulles en semaine et nettement moins élevées qu'indiquées en soirée.

Ils considèrent également que cette étude ne tient pas compte de la politique régionale en matière de stationnement, un report de stationnement en voirie allant à l'encontre de l'objectif de réduction de ce report énoncé dans le Plan

régional de politique de stationnement (articles 2 et 47), de la déclaration de politique générale commune 2019-2024, le plan *Good Move* et le PRDD.

Ils critiquent ensuite l'inadéquation du report dans les parkings privés et publics situés dans un rayon d'un kilomètre. Ils imaginent difficilement que les automobilistes seront réellement tentés d'utiliser ces parkings très éloignés du site, lesquels sont des alternatives privées. Ils relèvent que le parking sur le site de Tour et Taxis n'est pas pertinent en raison de sa saturation en journée et de son prix. Ils ajoutent que le parking *Bepark* retenu par l'étude est situé à près de 16 minutes à pied et que le prix de ces parkings est rédhibitoire dans un des quartiers les plus pauvres de Bruxelles. Ils concluent que le report vers ces parkings n'est pas une solution réaliste qui puisse permettre d'absorber le parcage excédentaire.

Ils font encore reproche à l'étude *Aries* de ne pas tenir compte de projets mis en œuvre récemment dans le quartier, lesquels prévoient la création de centaines de nouveaux logements dans la zone et sont déficitaires en stationnement au regard du RRU.

Ils affirment qu'en ce qu'elle s'appuie sur cette étude *Aries*, la motivation de l'acte attaqué est inadéquate.

Ils critiquent ensuite l'étude en ce qui concerne les bureaux, en ce que l'acte attaqué retient qu'ils sont situés en zone B dans le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie (CoBrACE) pour considérer que les 16 emplacements prévus sont conformes à la législation. Selon eux, les surfaces de bureaux sont situées en zone d'accessibilité C de sorte que le projet présente un déficit de 11 emplacements dédiés aux bureaux. S'ils concèdent qu'il s'agit de normes maximales, ils estiment que l'autorité devait motiver en quoi un nombre inférieur est admis. Ils constatent que tant l'auteur de l'étude que l'autorité se sont contentés d'avaliser le nombre d'emplacements réglementaires sans autre examen ou commentaire des besoins. Ils en déduisent que l'autorité se trompe lorsqu'elle affirme que l'offre en emplacements de stationnement proposée pour les employés des différentes fonctions est suffisante au regard du type des fonctions et de leurs horaires de fonctionnement.

Sur la base de ces critiques, ils considèrent que cette étude ne permet pas à l'autorité de disposer des informations nécessaires pour pouvoir écarter tout doute quant à d'éventuelles incidences significatives sur le quartier et ses riverains.

Ils estiment que sur cette question la motivation de l'acte attaqué est insuffisante, alors que des remarques circonstanciées ont été formulées durant

l'enquête publique. Ils rappellent également que l'avis de la commission de concertation comprenait un avis minoritaire de Bruxelles Environnement qui pointait également ces difficultés. À leur estime, malgré ces critiques, l'autorité, se contente d'avaliser les conclusions de l'étude *Aries* sans commentaires particuliers. Ils reprochent au fonctionnaire délégué de s'approprier les motifs exprimés dans les avis de la commission de concertation du 20 novembre 2018 et du 7 juillet 2020 alors que ceux-ci sont indigents sur la question et sans tenir compte des motifs divergents exprimés par Bruxelles Environnement.

Enfin, ils ne comprennent pas comment l'autorité peut octroyer le permis sans aucune condition tout en considérant que le projet « n'inclut pas de solution réaliste ni pour le personnel ni pour les visiteurs des activités présentes sur le site ».

En réplique, ils constatent que les parties adverse et intervenante ne réfutent pas que globalement le nombre d'emplacements prévus dans le projet ne suffira pas à répondre à la demande, particulièrement en ce qui concerne les visiteurs des logements ou les clients de l'hôtel. Ils estiment que celle-ci est sous-estimée dans l'étude *Aries* en ce que le nombre de voitures par habitant cache des disparités importantes notamment en lien avec les revenus disponibles dont l'étude précitée ne tient pas compte.

Ils maintiennent leurs critiques concernant la prise en compte de l'ensemble des places de l'avenue du Port dans l'examen des possibilités de report, alors qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour son réaménagement avec la suppression de nombreuses places de stationnement.

S'agissant des dispositions du plan régional de stationnement qu'ils visent, ils relèvent qu'elles font partie de son volet réglementaire. Ils soutiennent qu'il n'est pas démontré que la partie adverse a confronté les objectifs, dont celui de la diminution de l'utilisation de la voiture, à ceux relatifs au report du stationnement en voirie. Ils sont d'avis que rien ne justifie que celle-ci fasse primer certains objectifs sur d'autres.

Ils complètent leur critique du recours aux parkings privés en détaillant les possibilités restreintes de location par mois, certains étant fermés ou sur liste d'attente.

S'agissant de l'effet cumulatif, ils affirment que les projets qu'ils visent sont proches et que ceux situés juste en face de l'autre côté du canal seront facilement reliés par la passerelle Picard lorsqu'elle sera mise en œuvre.

Selon eux, le classement des bureaux en zones B et C démontre que le projet n'est pas totalement bien desservi en transports publics en manière telle qu'il est plausible que la part modale de la voiture des employés soit élevée et que l'étude n'examine pas la demande concrète d'emplacements pour les bureaux au regard des fonctions qui vont y être accueillies.

Sur la motivation du permis, ils exposent que l'avis minoritaire de la première commission de concertation demeure pertinent en ce qu'il porte sur des constats qui n'ont pas évolués tels que le taux de saturation, le réaménagement de l'avenue du Port et le développement du site de Tour & Taxis. Selon eux, le fonctionnaire délégué autorise un projet qui entrainera des reports en voirie sans répondre à ces arguments. Ils lui reprochent de ne pas exposer en quoi le projet modifié apporte une réponse à la problématique relevée dans le premier avis. À leur estime, le projet n'inclut de solution réaliste ni pour le personnel ni pour les visiteurs des activités présentes sur le site et il est incompréhensible que cette problématique ne soit plus abordée dans l'avis du 7 juillet 2020 auquel se rallie le fonctionnaire délégué.

Dans leur dernier mémoire, ils renvoient à leurs écrits antérieurs.

IX.2. Appréciation

Il est constant qu'un rapport d'incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité d'évaluer en toute connaissance de cause les incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation. Il doit dès lors contenir des renseignements complets, précis et exacts. Les lacunes dans un rapport d'incidences ne vicient toutefois la décision de l'autorité que si elles sont importantes, c'est-à-dire si elles n'ont pas permis à celle-ci, fût-ce approximativement, d'apprécier la nature et les effets des travaux projetés sur l'environnement. À cet égard, si l'autorité compétente doit tenir compte du rapport d'incidences sur l'environnement pour évaluer les incidences du projet, elle peut également s'informer d'une autre manière pour obtenir d'éventuelles informations manquantes.

Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État de remettre en cause les données techniques du rapport d'incidences lorsqu'aucune des instances spécialisées consultées n'a remis en cause la qualité et les données de ce rapport, hors le cas d'une erreur manifeste d'appréciation.

De même, un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. Cependant, lorsqu'au cours de l'instruction de la demande, des observations précises sont formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

Ainsi, lorsque des objections déterminantes sont formulées notamment dans le cadre de l'enquête publique, lesquelles sont postérieures au rapport d'incidences et critiquent celui-ci de manière particulièrement étayée, répondre à de telles objections par des considérations générales, en se référant au contenu du rapport, est insuffisant. En d'autres termes, dès lors que le rapport d'incidences a lui-même contribué à ce que de telles objections soient formulées, répondre à ces objections de manière générale, par un renvoi à l'objet qui les suscite, ne peut pas emporter une motivation adéquate. La réponse doit être à l'image de telles objections.

Par ailleurs, la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs impose à l'autorité d'indiquer, dans l'*instrumentum* de l'acte administratif individuel, les considérations de fait et de droit qui le fondent afin de permettre à son destinataire de comprendre, à la lecture de cet acte, les raisons juridiques et factuelles qui ont conduit l'autorité à se prononcer dans ce sens, et d'apprécier l'opportunité d'introduire un recours à son encontre. Pour être adéquate, et par ailleurs rencontrer l'obligation de motivation interne, la motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

L'étendue de cette motivation dépend des circonstances d'espèce et doit être appréciée de manière raisonnable. Il peut ainsi être admis qu'une motivation soit plus succincte sur certains points lorsque ceux-ci sont bien connus par l'administré et que celui-ci ne les a pas contestés lors du déroulement de la procédure administrative.

En l'espèce, le projet prévoit la création de 216 logements, de trois commerces (628 m²), de bureaux (1.590 m²), d'une crèche (264 m²), d'un local associatif (187 m²) et d'un hôtel de 139 chambres. Pour répondre aux besoins en stationnement de voitures, il est prévu 200 emplacements en sous-sol (161 pour les

logements, 16 pour les bureaux, 10 pour les employés des commerces, de l'hôtel et de la crèche, 13 pour les visiteurs de l'hôtel) et 4 « *drop off* » en voirie.

La partie requérante critique l'évaluation des possibilités de stationnement en voirie autour du site opérée dans l'étude de mobilité réalisée par *Aries* en 2019. Il convient tout d'abord de constater qu'il ressort de cette étude que les possibilités de stationnement en voirie ne sont évaluées qu'en ce qui concerne les besoins des visiteurs des logements et des autres fonctions prévues, soit le stationnement « indirect », après avoir constaté que le stationnement « direct » soit celui nécessité par les occupants eux-mêmes ou les travailleurs des bureaux, commerces, hôtel et crèche, sont suffisants. En ce qui concerne ces visiteurs, il est indiqué que le besoin en places de stationnement extérieures au projet s'élève à onze emplacements pour les logements et cinq pour l'hôtel. Le chargé d'études constate que l'offre de parkings privés dans un rayon d'un kilomètre est de 176 emplacements. À supposer que l'offre d'emplacements en voirie ait été surévaluée, comme le soutient la partie requérante, il n'est pas pour autant établi que la partie adverse a été induite en erreur quant aux possibilités disponibles aux alentours. À cet égard, les considérations de la partie requérante quant aux prix de ces parkings privés sont dénués de pertinence puisqu'elles portent sur une utilisation par les futurs occupants ou des riverains et non par des visiteurs.

En ce qui concerne les effets cumulés avec les autres projets cités par la requérante, lesquels n'auraient pas pu être pris en considération dans l'étude de mobilité parce qu'ils n'étaient pas encore en activité, la requérante n'établit pas que les reports de stationnement de ceux-ci sont tels que la partie adverse a nécessairement été induite en erreur dans l'examen du présent projet. Par ailleurs, le raisonnement de la requérante conduit à considérer qu'un auteur de projet doit actualiser en permanence l'étude des impacts environnementaux de celui-ci jusqu'à la date de délivrance du permis. Une telle exigence apparaît disproportionnée et conduit à paralyser toute instruction d'une demande de permis d'environnement.

En ce qui concerne les bureaux, le chargé d'étude *Aries* et ensuite la partie adverse ont estimé que, conformément à l'article 2.3.53, § 6, du CoBrACE, il fallait tenir compte de l'entrée donnant dans la zone la plus restrictive, soit la zone B, le projet se situant à la fois dans cette zone d'accessibilité et dans la zone C. En tout état de cause, il s'agit du nombre maximum d'emplacements sans prévoir un nombre minimum.

Compte tenu des possibilités de stationnement qui existent pour les visiteurs en voirie ou dans des parkings privés payants à proximité, particulièrement en soirée, ainsi que la bonne desserte en transports en commun, laquelle n'est pas

sérieusement contestée par la requérante, il n'est pas démontré que la partie adverse n'a pu raisonnablement considérer que l'impact du projet en termes de mobilité était acceptable.

Dans la décision attaquée, le fonctionnaire délégué ne consacre pas un motif spécifique à cette question, mais il fait sien les avis de la commission de concertation qui l'abordent.

Dans son avis majoritaire du 20 novembre 2018, la commission de concertation considère ce qui suit :

« Considérant que la somme des deux sous-sols reprend également l'agencement de 200 emplacements de parking dont 24 réservés pour l'hôtel et 5 dédiés à une utilisation partagée (bureaux, commerces) ; que ceci ne porte qu'à 171 le nombre de places pour le logement, soit un ratio de 0.7; que la proposition ne répond pas à l'art. 6 du Titre VIII du RRU et que la diminution du nombre de logements n'en est que plus justifiée ;
Considérant que, conformément à l'art. 7 du Titre IV du RRU, 6 des 200 emplacements de parking sont renseignés sur les plans pour une utilisation PMR ; que trois n'apparaissent toutefois, dans les faits, pas praticables au droit de la portière avant gauche (conducteur) et qu'il y a dès lors lieu de corriger la proposition ;
Considérant que 9 emplacements (4 pour voitures et 5 pour deux-roues) sont ajoutés, à l'extérieur, à proximité de la rampe d'accès ; que ceux-ci encombrent spatialement et visuellement l'espace public nouvellement créé et que cette partie de la proposition n'est pas souhaitable ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer ces 9 emplacements des plans et du compte ;
Considérant que le projet n'inclut pas de solution réaliste ni pour le personnel ni pour les visiteurs des activités présentes sur le site ; que le demandeur insiste sur le contexte d'une mobilité urbaine qui se réinvente et sur une volonté de proposer des voitures et vélos partagés, avec recharge électrique, pour une meilleure rationalisation/rentabilisation des surfaces ; que l'intention apparaît positive mais qu'elle ne rassure pas forcément les riverains ».

Dans le second avis, il est indiqué que le manque de parking est relevé parmi les observations émises lors de l'enquête publique mais que la commission de concertation ne se prononce que sur les modifications substantielles apportées au projet. Or, celles-ci portent sur une diminution importante du nombre d'unités de logement, ce qui répond à la demande de la commission de concertation formulée dans son premier avis, d'une part, et qui permet de porter le ratio à 0,95 emplacement par logement, en tenant compte des 9 voitures partagées mises à disposition des occupants, d'autre part, ce qui répond en partie à l'avis minoritaire de Bruxelles Environnement auquel se réfèrent les requérants, lequel avait estimé qu'un ratio de 0,7 était insuffisant.

Par ailleurs, alors que, dans ce même avis minoritaire, il était indiqué qu'un ratio d'un vélo par logement « permettrait de justifier toute proportion gardée, un ratio inférieur à une place de parking voiture par logement », le projet modifié

comprend un nombre plus élevé d'emplacements de stationnement de vélo (448 emplacements au lieu de 340).

Compte tenu de ces modifications apportées au projet, lesquelles correspondent aux remarques formulées tant dans le premier avis de la commission de concertation que dans l'avis minoritaire de Bruxelles Environnement, les requérants ont pu comprendre que les aspects du projet relatifs à la mobilité étaient désormais suffisants pour permettre l'octroi du permis d'urbanisme.

De surcroît, les critiques formulées par les requérants dans leurs écrits de procédure ne sont pas partagées par l'ensemble des riverains. Ainsi, dans sa réclamation déposée dans le cadre de la deuxième enquête publique, le comité de quartier « Maritime » a considéré que la modification apportée à ce volet du projet était positive, compte tenu de l'augmentation des places de stationnement pour les vélos et de la présence de voitures et de vélos partagés. En outre, il convient de constater que dans sa réclamation déposée lors de la seconde enquête publique, la première requérante a uniquement indiqué qu'une augmentation de l'offre en transports en commun était indispensable pour garantir la fluidité du trafic aux heures de pointe dans l'avenue, exigence qui est étrangère à l'objet du permis, tandis que le second requérant n'a pas déposé de réclamation.

Au vu de ces différents éléments, exiger du fonctionnaire délégué, dans la décision attaquée, une motivation particulière aux modifications apportées au volet mobilité du projet alors que celles-ci répondent aux observations du premier avis de la commission de concertation ainsi qu'à l'avis minoritaire de Bruxelles Environnement conduit à faire preuve d'un formalisme excessif.

En conséquence, le cinquième moyen n'est pas fondé.

X. Sixième moyen

X.1. Thèse des parties requérantes

Les requérants prennent un sixième moyen « de la violation des articles 100, 150, 151, 153 § 2, 188 et 190 du CoBAT, des articles 2 à 4 de l'arrêté du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de l'utilité de l'enquête publique ».

Dans une première branche, ils font grief à l'acte attaqué de ne pas déterminer les travaux qui seront financés par la charge d'urbanisme qui porte sur le versement d'une somme d'argent comme le prévoit l'article 4, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté précité. Ils sont d'avis que cette exigence est nécessaire afin de vérifier que lesdits actes et travaux sont bien situés à proximité conformément à l'article 2 du même arrêté ou en relation immédiate. Ils constatent que le fonctionnaire délégué accepte la proposition de la commune d'affecter le montant à l'achat d'un bien en vue d'y installer une maison des jeunes. Ils soutiennent que la proposition ne précise pas l'adresse et que l'achat d'un bien n'est pas un « acte et travaux » 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 logement ». Ils critiquent ensuite le fait que l'immeuble qui sera acquis n'est pas situé à proximité puisque cette maison des jeunes sera située à près de 800 mètres du projet. Ils en déduisent qu'elle n'est pas de nature à compenser les effets du projet sur son environnement proche.

Dans une seconde branche, ils critiquent la motivation de l'acte attaqué par rapport à la réclamation de la première requérante qui évoquait, en ce qui concerne les charges d'urbanisme et les impacts sociaux, qu'au minimum 20 % des logements construits devraient être cédés à un opérateur public de logements sociaux. Ils constatent que le fonctionnaire délégué se limite à imposer les charges d'urbanisme obligatoires prévues et répond à l'observation en tenant compte des logements tant sociaux que conventionnés présents dans le quartier alors que les deux notions ne peuvent pas être confondues dès lors que les conditions de revenus diffèrent. Selon eux, le logement conventionné ne garantit pas un accès suffisant aux personnes paupérisées. Ils constatent que le fonctionnaire délégué ne conteste pas que le quartier ne compte pas plus de 4 % de logements sociaux.

En réplique, en réponse à une exception d'irrecevabilité du moyen formulée par la partie intervenante, ils rappellent l'objet social de la première requérante et la qualité de voisin du second requérant pour en déduire qu'ils ont intérêt à critiquer l'affectation de la charge d'urbanisme. Ils estiment que la première requérante a été privée d'une garantie en ce qu'il n'a pas été répondu à sa réclamation. Ils rappellent que le Conseil d'État admet qu'un requérant invoque l'absence de réponse à une réclamation qui n'émane pas de lui si ce grief répond aux autres critères qui encadrent l'intérêt au moyen et plus particulièrement si le grief est susceptible de modifier le sens de la décision. Ils sont d'avis que le projet aurait été remanié par la création de logements sociaux ou conventionnés. Selon eux, la question des charges d'urbanisme n'est pas dissociable en ce que, sans charge, le permis serait illégal.

Sur la première branche, ils font valoir qu'il ressort du préambule de l'arrêté précité du 26 décembre 2013 que les charges doivent viser les habitants du quartier. Ils estiment que la maison des jeunes à plus de 800 mètres du projet n'aura qu'un effet tout au plus réduit ou indirect pour les habitants du quartier. Ils ajoutent que la possibilité de modifier l'affectation n'empêche pas de critiquer celle qui est accordée dans le permis.

Sur la seconde branche, ils rappellent les considérants de l'arrêté précité qui réaffirment la priorité à donner à la réalisation de logements encadrés ou conventionnés lors de l'imposition de charges d'urbanisme relatives à du logement.

Dans leur dernier mémoire, sur la première branche, ils rappellent que la notion de proximité visée à l'article 2, alinéa 1^{er}, de l'arrêté « charges d'urbanisme » précité vise « à compenser les dépenses publiques engendrées par un projet précisément autour du site du projet afin d'en faire bénéficier les riverains les plus impactés ». Selon eux, la réalisation d'un équipement à plus de 800 mètres du site ne garantit pas qu'il soit suffisamment proche pour que les riverains en bénéficient réellement.

Sur la seconde branche, ils exposent que si l'article 3, § 1^{er}, 2°, de l'arrêté précité précise que les charges d'urbanisme devraient porter sur des logements encadrés ou conventionnés, il revient tout de même, selon eux, à l'autorité de motiver sa décision de ne pas faire réaliser des logements sociaux au sein du projet dès lors que ces logements répondent à un besoin identifié comme nécessaire au sein du quartier dans lequel s'implante le projet. Ils rappellent que les charges d'urbanisme peuvent, en application de l'article 3, § 1^{er}, 2°, précité porter sur des logements encadrés définis comme « le logement donné en location, acheté ou construit par ou pour un opérateur immobilier public », soit précisément un logement social. Ils constatent que l'acte attaqué ne remet pas en cause la nécessité de réaliser des logements sociaux, comme précisé dans la réclamation de la première requérante, puisqu'il n'évoque pas réellement cette problématique. Ils rappellent encore que les logements sociaux qui sont des logements mis en location par un opérateur public sous des conditions très strictes de revenus peu élevés et moyennant un loyer qui est fonction des revenus du locataire, répondent à un besoin différent des logements conventionnés qui peuvent être mis en location ou vendus et dont l'accès est plus large qu'au public le plus précarisé.

Ils affirment que la réclamation de la première requérante était particulièrement pertinente dès lors qu'il ressort des données publiées par l'administration régionale que la commune de Molenbeek-Saint-Jean est la

commune bruxelloise avec la plus grande part de ménages en attente d'un logement social.

Ils concluent qu'en concentrant sa motivation sur les logements conventionnés et non sur les logements sociaux, le fonctionnaire délégué ne permet pas de comprendre pourquoi il s'écarte de la réclamation de la première requérante.

X.2. Appréciation

L'article 100, § 1^{er}, 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.
[...]

Ils peuvent, en lieu et place ou complémentaiement 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.
Les charges sont mentionnées dans le permis d'urbanisme ».

Les articles 1^{er} à 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capital du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme sont rédigés comme suit :

« Article 1^{er}

§ 1^{er}. Dans le présent arrêté, on entend par :

1° Logement encadré : le logement donné en location, acheté ou construit par ou pour un opérateur immobilier public ou une A.I.S. ;

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 m² habitable, hors T.V.A. 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.

3° Permis : permis d'urbanisme.

4° Projet : actes et travaux faisant l'objet de la demande de permis.

5° opérateur immobilier public : une commune, un C.P.A.S., une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-capitale (SDRB).

6° A.I.S. : agence immobilière sociale, personne morale telle que définie dans l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

7° Superficie de plancher : sans préjudice de l'alinéa suivant, superficie calculée conformément à l'alinéa 2 de la définition de la notion de superficie de plancher fournie par le glossaire du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001. Pour les parkings à l'air libre visés par l'article 5, § 1^{er}, 1°, c, les références aux notions de "planchers" et de "nu extérieur des murs de façade" doivent respectivement s'entendre des "superficies considérées" et des "limites du terrain affecté aux besoins du stationnement, en ce compris ses accès".

8° Rapport plancher/sol : rapport entre la superficie de plancher totale du projet et la superficie du terrain concerné tel qu'il se calcule dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme.

9° Parking à vocation commerciale : parking accessible au public moyennant paiement et qui n'est pas l'accessoire d'une autre affectation.

10° Rénovation lourde : opération de modification substantielle d'un immeuble dont seule la structure ou l'ossature est conservée.

§ 2 Dans le cadre du présent arrêté, lorsqu'il est fait usage d'une notion définie dans le glossaire du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, il y a lieu d'avoir égard à cette définition.

Chapitre II. Nature des charges d'urbanisme

Article 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.

Article 3

§ 1^{er} 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^{er}, 1° et 2°.

§ 2 Pour les projets visés à l'article 5, § 1^{er}, 2°, les charges d'urbanisme sont prioritairement celles visées au § 1^{er}, 2°.

Article 4

§ 1^{er} 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^{er}, alinéa 5, du CoBAT, les actes et travaux visés à l'article 3 du présent arrêté qui seront financés de la sorte.

§ 2 Sans préjudice de l'article 100, § 1^{er}, alinéa 5, du CoBAT, l'autorité délivrante peut décider d'affecter les montants des charges d'urbanisme générés par plusieurs permis à la réalisation de mêmes actes et travaux lorsque chacun de ces montants ne suffirait pas, par lui-même, à en financer entièrement la réalisation.

§ 3 Pour les projets visés à l'article 5, § 1^{er}, 2^o, la somme d'argent versée sera prioritairement destinée à la réalisation d'actes et travaux visés à l'article 3, § 1^{er}, 2^o ».

L'acte attaqué est motivé comme suit sur la problématique des charges d'urbanisme :

« Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise la démolition d'un immeuble de 23.960 m² de superficie de bureaux et la reconstruction d'un immeuble pour les superficies suivantes :

- La création de 22.038 m² de logements
- Le maintien de 1.584 m² de bureau
- La création de 644 m² d'équipement d'intérêt collectif et de service public
- La création de 451 m² de commerce
- La création de 4.218 m² d'établissement hôtelier

Considérant qu'en vertu de l'article 9, 5^o de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2013, le changement de destination de bureau vers du logement est exonéré de charges d'urbanisme y compris en cas de démolition/reconstruction ;

Considérant que le maintien de 1.584 m² de bureaux ne donne pas lieu à l'imposition de charges d'urbanisme ;

Considérant qu'en vertu de l'article 9, 4^o de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2013, la réalisation d'équipements scolaires, culturels, sportifs, de santé, de cultes reconnus ou de morale laïque est exonérée de charges d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de commerce créée est inférieure au seuil de 2.000 m² qui donne lieu à l'imposition d'une charge d'urbanisme ;

Considérant que le nombre de chambres de l'établissement hôtelier (139 chambres) entraîne un dépassement du seuil fixé à 20 chambres qui donne lieu à l'imposition obligatoire de charges d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme de l'établissement hôtelier est de 4.218 m² ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme relative à cette activité est fixée à 90,00 € par m² de superficie de plancher en application de l'article 6, 3^o de l'arrêté ;

Considérant, dès lors, que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève à 379.620 €, soit à 4.2187 m² x 90,00 € ;

Considérant que le demandeur propose de verser cette charge en numéraire ;

Considérant, que dans le cas d'espèce, le recours à une charge d'urbanisme en numéraire est préférable à une charge d'urbanisme en nature consistant en la réalisation de logements sociaux ou conventionnés ; que ces logements sont déjà présents dans le quartier et que leur nombre est destiné à augmenter encore dans le périmètre du PPAS Tour & Taxis voisin, lequel prévoit la réalisation de 22.000 m² de logements conventionnés ;

Vu l'avis du collège des bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean du 06/09/2021 dans lequel l'autorité communale propose d'affecter les charges d'urbanisme à la réalisation, la transformation ou la rénovation d'espaces,

équipements et bâtiments publics, de voiries et d'espaces verts qui sont géographiquement proches des projets générateurs de charges d'urbanisme ;
Considérant que la commune encourage le paiement d'une somme monétaire pour des projets de quartier qui puissent profiter au plus grand nombre par le rachat d'entrepôts ou autres, au profit de nouveaux espaces/parcs publics/équipements ; que l'autorité communale propose plus spécifiquement d'affecter les charges d'urbanisme à l'acquisition du rez-de-chaussée de l'immeuble situé Boulevard Leopold II, 161, en vue d'y installer une maison des jeunes ;
Considérant que la proposition est acceptée ;
[...]
Article 3 Le titulaire du permis devra :
[...]
S'acquitter des charges d'urbanisme, dont le montant total est de 379.620,00 €, avant l'ouverture du chantier relatif au présent permis d'urbanisme ».

Par ailleurs, l'avis du 20 novembre 2018 de la commission de concertation, auquel le fonctionnaire délégué se réfère dans la décision attaquée, mentionne que « plusieurs réclamants demandent une inclusion de 20 % de logements sociaux sur le site » et que « la commune encourage le paiement d'une somme monétaire pour des projets de quartier qui puissent profiter au plus grand nombre ».

Sur la première branche

Les dispositions précitées prévoient la possibilité de réaliser des charges d'urbanisme sous la forme d'un 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 », comme en l'espèce.

S'agissant de l'appréciation de la nécessaire proximité exigée par l'article 2, l'alinéa 1^{er}, de l'arrêté précité, la distance qui sépare le projet de l'immeuble dont l'achat sera financé par la charge numéraire fixée est évaluée à 800 mètres par les requérants et à 600 mètres à vol d'oiseau par la partie intervenante. À l'échelle d'un quartier, et compte tenu du fait que le projet lui-même est situé dans un îlot qui selon l'acte attaqué fait partie d'un linéaire d'environ 400 mètres, il n'est pas démontré que l'immeuble qui accueillera la maison des jeunes n'est pas situé « à proximité » du projet et ne pourra bénéficier aux habitants du quartier.

La première branche n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

Il a été rappelé que lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, un permis d'urbanisme ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Toutefois, l'administration n'a pas l'obligation de répondre point par point aux différents aspects que peut comporter une réclamation.

Dans sa réclamation du 30 juin 2020, la première requérante aborde la question des charges d'urbanisme par rapport aux conséquences du projet « sur les valeurs foncières des immeubles avoisinants » et craint qu'il ne « participe indirectement à l'accroissement des difficultés rencontrées par de nombreux ménages sur le marché du logement » puisqu'une part importante de cette population est dans une situation économique difficile. Elle conclut « qu'au minimum 20 pour-cent des nouveaux logements devrait être cédés à un opérateur public de logement sociaux ». Elle relève également que la moitié des ménages du quartier maritime sont dans les conditions d'accès au logement social alors que le quartier n'en compte même pas 4 %.

Cette réclamation s'inscrit dans la suite de celles dont le contenu est mentionné dans l'avis de la commission de concertation du 20 novembre 2018, laquelle a exposé l'option préférée par la commune. Le passage de l'acte attaqué précité qui relève que « dans le cas d'espèce, le recours à une charge d'urbanisme en numéraire est préférable à une charge d'urbanisme en nature consistant en la réalisation de logements sociaux ou conventionnés », « que ces logements sont déjà présents dans le quartier et que leur nombre est destiné à augmenter encore dans le périmètre du PPAS Tour & Taxis voisin, lequel prévoit la réalisation de 22.000 m² de logements conventionnés » permet à la requérante de comprendre pourquoi il est passé outre à son observation.

Les requérants ne démontrent pas qu'en posant le choix d'une charge d'urbanisme en numéraire, la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation.

Par ailleurs, dès lors que, selon l'article 3, § 1^{er}, 2^o, de l'arrêté précité une charge d'urbanisme peut porter sur des logements encadrés ou conventionnés, la réalisation de futurs logements conventionnés est un élément pertinent et elle ne devait pas nécessairement aborder, dans la motivation de l'acte attaqué, le nombre de logements sociaux existants.

Par conséquent, le sixième moyen n'est pas fondé.

XI. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2

Les parties requérantes supportent les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros, la contribution de 22 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie adverse, à concurrence de la moitié chacune.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 24 janvier 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Lionel Renders,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly