

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 266.091 du 19 mars 2026

A. 241.906/XV-5880

En cause :

1. **la commune de Molenbeek-Saint-Jean**,
représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
 2. **W. R.**,
 3. **P. H.**,
 4. **L. V.**,
- ayant élu domicile chez
M^e Sacha GRUBER, avocat,
avenue Louise 140 bte 4
1050 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,
rue de la Luzerne 40
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la société à responsabilité limitée
FG. INVEST PROPERTIES**,
anciennement dénommée BEL ALIMENTATION,
ayant élu domicile chez
M^e Michel KAROLINSKI, avocat,
Galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 13 mai 2024, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} février 2024, dont le dispositif est le suivant :

« Article 1^{er}- Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit par la SRL Bel Alimentation contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean de refuser le permis d'urbanisme tendant à "la démolition d'une maison unifamiliale avec

espace de bureau et garage pour la construction d'un immeuble de rapport comprenant 18 logements et 18 emplacements de parking", Rue de la Sérénade 33, est recevable.

Le permis d'urbanisme est octroyé moyennant le respect des conditions suivantes :
- maintenir l'arbre n° 3 en réduisant la zone carrossable menant au parking, en zone de recul ;

- limiter la hauteur des clôtures à 0,95 m afin de se conformer à l'article 27 du RGBC de Molenbeek-Saint-Jean.

La dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU pour l'immeuble A est accordée ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 19 août 2024, la société à responsabilité limitée (SRL) Bel Alimentation, actuellement dénommée FG Invest Properties, demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

La requête en intervention, le mémoire en réponse et le mémoire en réplique ont été régulièrement échangés.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section 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 requérante et adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 17 juin 2025 l'affaire a été fixée à l'audience du 16 septembre 2025.

M^{me} Joëlle Sautois, conseillère d'État, a exposé son rapport.

M^e Sacha Gruber, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Frédéric De Muynck, *loco* M^e Michel Karolinski, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits

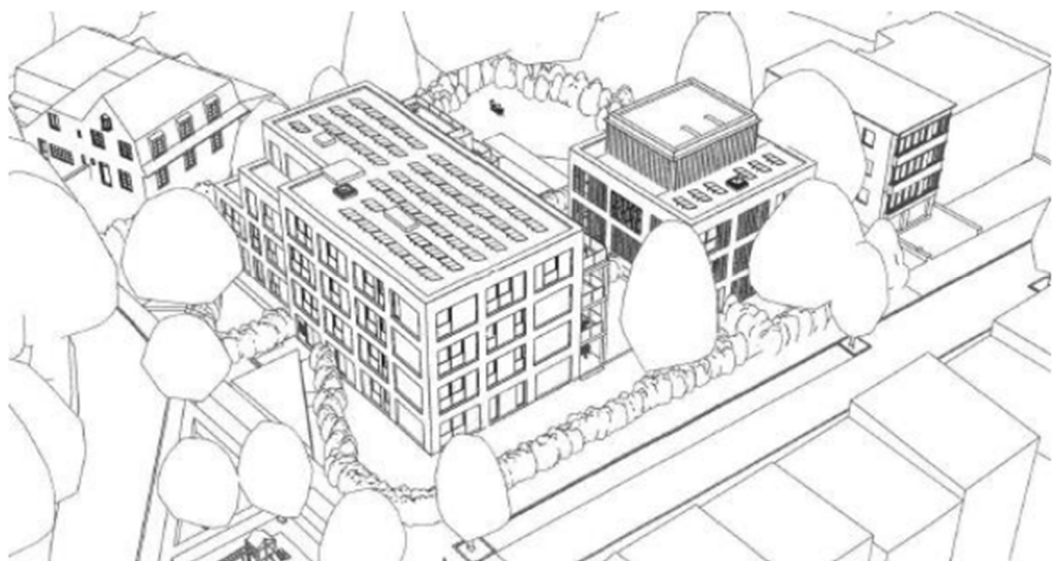
1. Le 28 décembre 2020, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la « construction d'un immeuble de 18 logements » sur une parcelle située rue de la Sérénade, 33 à 1080 Bruxelles, à l'angle formé avec la rue de Moortebeek.

Au plan régional d'affectation du sol (PRAS), ce bien se trouve en zone d'habitation.

Selon la note explicative jointe à la demande, le projet répond aux critiques ayant conduit à un précédent refus de permis. L'immeuble projeté se répartit sur deux volumes et implique la démolition du bâtiment existant, la construction des nouveaux volumes de trois à quatre étages en surface, d'un parking souterrain de 18 places et de caves ainsi que l'abattage de huit arbres à haute tige. Il comprend un studio, sept appartements « 1 chambre », six appartements « 2 chambres » et quatre appartements « 3 chambres ».

En situation existante, la parcelle est occupée par une villa située à l'angle de la rue de la Sérénade et de la rue de Moortebeek.

La situation projetée est présentée comme suit :





2. Un avis de réception de dossier complet est adressé à la partie intervenante le 21 janvier 2021. L'objet de la demande y est qualifié de « démolition d'une maison unifamiliale avec espace de bureau et garage pour la construction d'un immeuble de rapport comprenant 18 logements et 18 parking[s] ». Il y est indiqué, notamment, que la demande est soumise à enquête publique au motif qu'elle implique une dérogation à l'article 8 du titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) et en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS.

3. Le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) donne son avis le 12 février 2021.

4. L'enquête publique est organisée du 2 au 16 février 2021. Il ressort du procès-verbal de clôture de l'enquête que celle-ci a donné lieu à 5 courriers de remarques dont 3 demandes d'audition, ainsi qu'une pétition de 122 signatures. Ces courriers et cette pétition ne sont pas versés au dossier administratif.

5. Le 23 février 2021, la commission de concertation émet un avis unanime défavorable.

6. Le 18 mars 2021, le collège des Bourgmestre et échevins de la commune de Molenbeek Saint-Jean émet un avis défavorable.

7. Le 29 avril 2021, le même collège refuse le permis sollicité.

Cette décision est notifiée par un courrier recommandé daté du 31 mai 2021 et envoyé le 3 juin 2021.

8. Le 1^{er} juillet 2021, la demanderesse de permis introduit un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à l'encontre de la décision de refus.

9. Une audition est organisée par le collège d'Urbanisme le 2 septembre 2021.

La veille de celle-ci, l'autorité communale dépose une note d'observations et, lors de la séance d'audition, la demanderesse de permis dépose un dossier de pièces.

Le collège d'Urbanisme n'émet pas d'avis dans le délai imparti.

10. Par un courrier recommandé du 25 avril 2023, la demanderesse de permis informe le Secrétaire d'État en charge de l'Urbanisme de son intention de déposer des plans modifiés.

Ceux-ci sont déposés le 10 mai 2023, accompagnés des documents suivants :

- un nouveau formulaire Annexe 1 ;
- une nouvelle note explicative ;
- une étude d'ensoleillement ;
- une note explicative « prévention incendie » ;
- une proposition PEB ;
- des plans de compartimentage ;
- un ensemble de plans.

Selon la nouvelle note explicative, il est désormais prévu de construire deux studios, huit appartements « 1 chambre », cinq appartements « 2 chambres » et trois appartements « 3 chambres ».

Le projet se présente désormais comme suit :



11. L'avis du SIAMU est sollicité par courrier du 11 juillet 2023 et est émis le 3 août 2023.

12. Par un arrêté du 1^{er} février 2024, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale délivre le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée à la bénéficiaire du permis ainsi qu'à l'autorité communale par des courriers recommandés datés du 8 mars 2024.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 19 août 2024, la société à responsabilité limitée (SRL) Bel Alimentation, actuellement dénommée FG Invest Properties, demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

En tant que bénéficiaire du permis attaqué, elle a un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir sa requête.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

V.1.1 La requête en annulation

Un premier moyen est pris de la violation « de l'article 188/4 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Les parties requérantes estiment que « les modifications effectuées par la demanderesse de permis à l'occasion de la procédure de recours ne rencontraient pas l'ensemble des conditions prescrites par l'article 188/4, § 5, du CoBAT mais n'ont toutefois pas donné lieu à la réitération des "actes d'instruction déjà réalisés" », alors que « l'article 188/4, § 5 énonce des conditions cumulatives précises qui doivent être toutes rencontrées pour pouvoir éviter de réitérer les actes d'instruction déjà accomplis ».

Selon elles, l'acte attaqué autorise un projet sensiblement différent du projet initial. Elles relèvent qu'il ressort de la décision attaquée elle-même que les modifications apportées au projet initial sont les suivantes :

- réduction, de 861,50 m² à 591 m², de l'emprise au sol totale des nouveaux immeubles par la réduction de la profondeur de l'immeuble d'angle, dénommé immeuble A, soit une différence de 32 % ;
- réduction du volume en recul du 3^{ème} étage de ce même immeuble A, impliquant la diminution des surfaces de deux appartements et leur reconfiguration, et réduction de la superficie des terrasses vers le n°122 de la rue de Moortebeek ;
- rétablissement d'une zone latérale plantée et verdurisée le long du n°122 de la rue de Moortebeek, et intégration de la rampe d'accès menant au parking du sous-sol dans le volume de l'immeuble A, entraînant la modification des locaux communs et techniques aménagés en sous-sol en conséquence, et notamment la disparition de la quasi-totalité des caves individuelles ;
- suppression de l'étage en recul du 3^{ème} étage de l'autre immeuble, dénommé immeuble B, impliquant la disparition d'un duplex au « profit » d'un appartement « simplex » de plus petite dimension ;
- suppression des emplacements de stationnement vélo en zone de recul ;

- aménagement de plusieurs espaces de jardins communs en lieu et place de jardins initialement privés ;
- plantation de 3 arbres.

Elles estiment qu'il est manifeste que ces modifications ne peuvent être qualifiées d'accessoires et considèrent que la motivation de l'acte attaqué est stéréotypée à ce propos. Elles soulignent que le projet implique toujours une dérogation au règlement régional d'urbanisme (article 8 du Titre I), justifiant, selon elles, la réalisation des mesures de publicité visées à l'article 188/7 du CoBAT. Elles ajoutent, surabondamment, que la commission de concertation, rejointe par la première requérante, indiquait ne pas pouvoir évaluer l'aménagement paysager du jardin projeté, à défaut de disposer d'un plan détaillé en ce sens, et constatent que ce document a été produit en degré de recours, ce qui aurait pu également justifier la réitération des mesures de publicité.

V.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse résume son argumentation comme suit :

- « En comparant le projet initial avec le projet modifié, il doit être constaté que les conditions de l'article 188/4 du CoBAT ont été rencontrées :
- les modifications ne présentent pas une ampleur telle qu'elles ont modifié l'objet de la demande (il porte toujours sur la réalisation de 18 appartements répartis dans deux immeubles mais avec un gabarit légèrement réduit en lieu et place de la villa existante) ;
 - elles sont donc accessoires ;
 - elles visent à répondre aux réclamations formulées durant l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation.

En tout état de cause, la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre l'appréciation de la partie adverse à ce propos ».

V.1.3. La requête en intervention

La partie requérante en intervention fait valoir que le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation « du principe de bonne administration », sans autre précision.

Elle résume ensuite son argumentation comme suit :

- « Les plans modificatifs ne modifient pas l'objet de la demande de permis. Ils ont été déposés afin, d'une part, de se conformer aux remarques formulées par la Commission de concertation et, d'autre part, de supprimer les dérogations induites par le projet initial. Il n'est, en outre, pas établi que ces plans impliqueraient des modifications qui ne pourraient être qualifiées d'accessoires.

Dès lors, puisque les modifications apportées au projet initial rencontrent bien les trois conditions cumulatives fixées par l'article 188/4, § 5, du CoBAT, les mesures de publicité ne devaient pas être réitérées ».

V.1.4. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes renvoient à l'argumentation figurant dans la requête en annulation, dont elles fournissent un résumé.

En ce qui concerne l'exception d'irrecevabilité partielle du moyen soulevée par la partie intervenante, en tant qu'il est pris « du » principe de bonne administration, elle indique qu'il fallait lire « des » principes de bonne administration. Elle rappelle qu'il s'agit d'un ensemble de règles qui doivent guider l'action administrative et que, parmi ces règles, il est notamment requis que l'autorité prépare avec soin ses actes, ce qui implique qu'avant de statuer, elle s'informe complètement. Elle affirme que c'est d'un manquement à ces règles qu'il est question en l'espèce. Elle renvoie à cet égard à un arrêt n° 245.342 du 2 septembre 2019.

V.1.5. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les parties requérantes renvoient à leurs écrits antérieurs.

Elles estiment que les modifications apportées au projet ne peuvent être qualifiées d'accessoires, sans commettre d'erreur manifeste. Par ailleurs, elles rappellent qu'un plan paysager a été produit en degré de recours, alors que son absence à l'occasion de l'enquête publique et de l'évaluation du projet par la commission de concertation a conduit celle-ci à considérer qu'elle n'était pas en mesure de se positionner de manière effective à ce sujet. Enfin, elles font valoir que le projet modifié impliquait toujours une dérogation au RRU, que la commission de concertation, dans son avis défavorable unanime, et le collège des bourgmestre et échevins ont – « certes implicitement » - refusé cette dérogation et qu'en la maintenant, outre qu'une telle dérogation ne peut être acceptée qu'après la réalisation de mesures de publicité, il ne peut être considéré que les plans modifiés répondaient aux objections suscitées par le projet initial.

V.2. Appréciation

1. Le premier moyen est notamment pris de la violation « du principe de bonne administration ».

En vertu de l'article 2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3^o, et alinéa 2, du règlement général de procédure, la requête contient « un exposé [...] des moyens », c'est-à-dire

« l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et de la manière dont elle aurait été concrètement enfreinte ». Le moyen, au sens des dispositions précitées, consiste en l'indication d'une irrégularité qui doit, selon la partie requérante, entraîner l'annulation de l'acte attaqué, ce qui implique que le moyen expose non seulement la règle de droit dont la violation est invoquée mais aussi, de façon claire et sans ambiguïté, la manière dont elle aurait été concrètement enfreinte. L'exposé des moyens constitue un élément essentiel de la requête, la partie requérante devant par conséquent y indiquer *ab initio* l'illégalité qui aurait été commise et dans quelle mesure elle aurait eu lieu, dès lors que le moyen permet, d'une part, à la partie adverse de se défendre des griefs formulés à l'égard de l'acte attaqué dans le respect des droits de la défense et, d'autre part, au Conseil d'État d'examiner le bien-fondé de ces griefs et, partant, la limite de sa saisine. À défaut, le moyen est irrecevable et le Conseil d'État ne peut avoir égard à des écrits de procédure déposés postérieurement à la requête en vue de pallier les carences de celle-ci.

Les principes de bonne administration recouvrent une série d'impératifs qui s'imposent à toute autorité administrative dans l'élaboration, l'adoption et l'exécution de ses décisions, dont l'objectif est d'assurer que celle-ci agisse comme toute administration normalement diligente, raisonnable et veillant au respect de l'intérêt général et de la légalité. En conséquence, est irrecevable le moyen qui dénonce la violation de ces principes sans préciser ceux que l'acte attaqué méconnaîtrait en particulier ni en quoi il les méconnaîtrait.

Au stade du mémoire en réplique, les parties requérantes précisent qu'elles entendaient viser « les principes généraux de bonne administration » et, parmi eux, celui qui requiert que l'autorité prépare ses actes avec soin. Elles renvoient à un arrêt n° 245.342 du 2 septembre 2019 dans lequel était examiné un moyen pris de la violation des principes généraux de bonne administration et du devoir de minutie.

Complété de la sorte au stade du mémoire en réplique alors qu'il aurait pu être soulevé dès la requête en annulation, le moyen est irrecevable en tant qu'il dénonce en réalité une violation du devoir de minutie.

Le moyen n'est dès lors examiné ci-après qu'en tant qu'il est pris de la violation de l'article 188/4 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

2. L'article 188/4 du CoBAT dispose comme il suit, en cas de recours du demandeur contre la décision de refus de permis :

« Art. 188/4. § 1^{er}. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

[...]

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés. »

L'article 188/4, § 5, du CoBAT tend à permettre au Gouvernement de délivrer un permis dès la réception de plans modifiés introduits par le demandeur. L'objectif est d'éviter que, dans l'hypothèse envisagée, la procédure administrative doive être recommencée et plus particulièrement les mesures de publicité et les demandes d'avis. Cette disposition contient trois conditions cumulatives, la première étant que les modifications ne peuvent pas affecter l'objet de la demande, la deuxième qu'elles ne peuvent qu'être accessoires, et la troisième qu'elles doivent viser à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux.

Les modifications qui peuvent être apportées au projet initial restent dans les limites prévues par l'article 188/4, § 5, du CoBAT lorsqu'elles n'impliquent aucun changement important du gabarit, du volume, de la structure, de la répartition ou de l'affectation des espaces, par rapport aux plans déposés initialement, n'ont qu'un impact mineur sur le projet architectural global et ne procèdent pas d'options architecturales et esthétiques fondamentalement différentes du projet initial. Le caractère accessoire d'une modification peut être apprécié avec plus de souplesse lorsque celle-ci a pour résultat de diminuer le gabarit, l'emprise ou la portée du projet en vue de rencontrer, en tout ou en partie, les objections émises à son encontre au cours de la procédure administrative.

3. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit notamment permettre au destinataire d'une décision de comprendre les raisons qui ont amené l'autorité à l'adopter, de vérifier que celle-ci s'est livrée à un examen complet et détaillé des circonstances de l'affaire et d'apprécier l'opportunité et, le cas échéant, la manière d'exercer les recours dont il peut disposer.

Par ailleurs, le principe général de la motivation interne ou matérielle d'un acte administratif, qui se déduit notamment de l'exigence de motivation formelle « adéquate », impose que cet acte repose sur des motifs exacts, pertinents et

admissibles, qui doivent résulter du dossier administratif sur la base duquel le Conseil d'État doit être en mesure d'exercer le contrôle de légalité qui lui incombe.

Le contrôle exercé par le Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. 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.

4. En l'espèce, il apparaît que le projet initial avait pour objet la démolition de la maison unifamiliale existante, l'abattage de huit arbres à haute tige et, en lieu et place, la construction de deux immeubles résidentiels isolés comprenant dix-huit logements avec un parking sous-terrain.

Il ressort du formulaire de demande de permis que le projet prévoyait :

- une superficie plancher de tous les niveaux hors sol de 2.113 m² ;
- un rapport plancher/sol de 0.95 ;
- un volume total des constructions de 6.762m² ;
- un taux d'emprise de 0.39 ;
- un taux d'imperméabilisation de 0.48.

À la suite du refus de permis du 29 avril 2021 et après l'introduction de son recours, la demanderesse de permis a déposé, le 10 mai 2023, de nouveaux plans emportant les modifications suivantes au projet initial :

- la rampe de parking a été intégrée dans l'emprise de la construction ;
- le petit volume, sur le toit du bâtiment côté rue de la Sérénade, a été supprimé ;
- la proposition d'aménager une petite aire de jeux dans l'espace public a été abandonnée au profit d'un jardin partiellement collectif ;
- la profondeur des appartements du plus grand volume a été réduite afin de ne plus pénétrer dans la zone intérieure.

Par ailleurs, le nombre d'appartements projeté reste identique mais le projet modifié présente désormais :

- une superficie plancher de tous les niveaux hors sol de 1.876 m² ;
- un rapport plancher/sol de 0.81 ;
- un volume total des constructions de 6.003 m² ;
- un taux d'emprise de 0.26 ;
- un taux d'imperméabilisation de 0.42.

Si la comparaison entre le projet initial et le projet modifié permet de constater que l'ampleur des deux constructions a été réduite au niveau des étages des deux immeubles projetés et que certaines adaptations ont été apportées, ces modifications ne modifient pas l'objet de la demande, qui porte toujours sur la construction de deux immeubles résidentiels comportant dix-huit logements. Les modifications apportées au projet initial n'impliquent aucun changement important du gabarit, du volume, de la structure, de la répartition ou de l'affectation des espaces, par rapport aux plans déposés initialement, n'ont qu'un impact mineur sur le projet architectural global et ne procèdent pas d'options architecturales et esthétiques fondamentalement différentes. Elles peuvent être considérées comme accessoires et comme visant à répondre aux griefs soulevés par la commission de concertation, par la commune requérante durant l'enquête publique. Elles sont conformes à l'article 188/4 du CoBAT.

La circonstance que les plans modifiés étaient accompagnés d'une note paysagère ne permet pas non plus de considérer que les trois conditions de l'article 188/4 ne seraient pas rencontrées. Cette note, dont l'absence avait été critiquée par la commission de concertation, a permis d'éclairer la partie adverse quant à l'intégration du projet dans son environnement.

La dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur) a justifié l'organisation d'une enquête publique à propos de la demande initiale. Toutefois, le projet n'a pas été modifié sur ce point puisque la hauteur du bâtiment d'angle est maintenue et qu'elle n'a été réduite que d'un étage pour le bâtiment B, ce qui supprime la dérogation pour celui-ci. En conséquence, il n'était pas requis d'organiser une nouvelle enquête publique.

Dans la motivation de la décision attaquée, la partie adverse identifie tout d'abord les modifications apportées au projet en ces termes :

- « Ces plans intègrent les adaptations suivantes :
- la réduction, de 861,50 m² à 591 m², de l'emprise au sol totale des nouveaux immeubles par la réduction de la profondeur de l'immeuble d'angle, dénommé immeuble A ;
 - la réduction du volume en recul du 3^e étage de ce même immeuble A et de la superficie des terrasses vers le n°122 de la rue de Mortebeek ;
 - le rétablissement d'une zone latérale plantée et verdurisée le long du n° 122 de la rue de Mortebeek, et l'intégration de la rampe d'accès menant au parking du sous-sol dans le volume de l'immeuble A, entraînant la modification des locaux communs et techniques aménagés en sous-sol en conséquence ;
 - la suppression de l'étage en recul du 3^e étage de l'autre immeuble, dénommé immeuble B ;
 - la suppression des emplacements de stationnement vélo en zone de recul ;
 - l'aménagement d'un jardin commun ;
 - la plantation de 3 arbres ».

Elle considère à ce propos que :

« Les plans modifiés se conforment aux conditions de l'article 188/4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) en ce que les adaptations n'ont pas pour effet de modifier l'objet de la demande, demeurent accessoires et visent à répondre à des critiques et à supprimer des dérogations que suscitait le projet initial.

Le caractère accessoire des modifications doit s'apprécier au regard de la demande initiale, en l'espèce, les légères modifications apportées au gabarit des immeubles et à l'implantation de la rampe d'accès au sous-sol n'impactent pas sensiblement le projet dans son ensemble ».

Elle précise ensuite en quoi le projet a été modifié au niveau de son implantation, de la suppression d'un étage en recul du bâtiment A et de la réduction de l'emprise au sol du bâtiment B, afin d'améliorer l'intégration des deux immeubles à leur environnement bâti. Elle expose en quoi le projet est conforme à l'article 7 du Titre I^{er} du RRU (implantation) et en quoi la dérogation à son article 8 (hauteur) est, en l'espèce, acceptable pour le bâtiment A, tout en soulignant que la demande a été modifiée de sorte que la suppression de l'étage en recul du bâtiment B rend la hauteur de celui-ci conforme à l'article 8 précité. Elle indique également en quoi le projet remanié est désormais conforme aux autres articles concernés du RRU.

Trouvant appui dans le dossier administratif, une telle motivation est suffisante et adéquate dès lors qu'elle permet de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a considéré, à juste titre, que les conditions visées à l'article 188/4 du CoBAT étaient réunies, de sorte que de nouvelles mesures particulières de publicité n'étaient pas requises.

Il s'ensuit que le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèses des parties

VI.1.1. La requête en annulation

Un deuxième moyen est pris de la violation de l'article 2 du CoBAT et de la prescription 2.5.2 du PRAS, ainsi que de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Les parties requérantes affirment que l'acte attaqué a été délivré nonobstant l'opposition à la démolition de l'immeuble existant émanant de la commission de concertation, dans son avis, et de la première requérante, notamment

dans la note d'observations déposée à l'occasion de l'audience du collège d'Urbanisme, au moyen d'une motivation déficiente et lacunaire, alors que tout acte administratif doit contenir, dans le corps de son texte, une réponse adéquate et complète aux observations pertinentes émanant d'autorités ou d'instances ayant participé au processus décisionnel.

VI.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse résume son argumentation comme suit :

- « Il n'appartient pas aux parties requérantes de faire prévaloir leur appréciation du bon aménagement des lieux sur celle de la partie adverse se prononçant dans le cadre d'un recours en réformation. La partie adverse a apprécié la demande de démolition en prenant en considération les caractéristiques propres de la villa et l'objectif poursuivi par le projet. Si ces critères ne sont pas ceux retenus par la commune requérante, ils restent pertinents ».

VI.1.3. La requête en intervention

La partie intervenante résume son argumentation comme suit :

- « 31. L'acte attaqué motive à suffisance l'octroi d'une autorisation pour procéder à la démolition de la villa existante sur la parcelle litigieuse. Sur ce point, l'acte attaqué repose sur des motifs adéquats, pertinents et admissibles, conformément au prescrit de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. Ces motifs ne peuvent être remis en cause, ni par les requérantes, ni par Votre Conseil, pour la seule raison qu'ils ne partageraient pas l'appréciation retenue, sur ce point, par l'autorité compétente ».

VI.1.4. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent que la partie adverse n'a eu égard à aucun des critères évoqués et n'a donné suite à aucune des explications demandées par la commission de concertation dans son avis, ainsi que par la première requérante dans sa note d'observations. Elles rappellent que la demanderesse de permis s'est contentée d'indiquer que l'immeuble existant est devenu trop grand et que le quartier a changé de manière significative depuis sa construction pour justifier la démolition. Selon elles, elle a avancé des éléments non autrement démontrés dans son recours, le dossier de demande ne comportant aucune preuve de l'état de l'immeuble ni aucune documentation relative à l'intérieur du bâtiment permettant de justifier la démolition sollicitée. Elles ajoutent que la commune requérante a expressément souligné, dans sa note d'observations adressée au collège d'Urbanisme, que le dossier ne comportait aucune évaluation de l'impact environnemental d'une démolition de l'immeuble existant et de la construction de deux bâtiments résidentiels isolés, ni d'évaluation des énergies grises que le projet générerait. Elles rappellent que la commune a aussi

reproché à la demanderesse de ne pas démontrer qu'une réflexion concrète a été effectuée pour examiner les diverses alternatives pouvant être réalisées sur le terrain et a conclu qu'« en l'absence d'éléments suffisamment probants et de motifs valables, la démolition de l'immeuble existant n'est pas justifiée ». Au regard de ces éléments, la partie adverse ne pouvait, à leur estime, adéquatement motiver son acte qu'en répondant à ces observations, ce qu'elle n'a pas fait, violant les dispositions visées au moyen.

VI.1.5. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les parties requérantes réitèrent les observations formulées dans leur mémoire en réplique.

VI.2. Appréciation

L'article 2 du CoBAT est rédigé comme suit :

- « Le développement de la Région, en ce compris l'aménagement de son territoire, est poursuivi pour rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux et de mobilité de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager et par une amélioration de la performance énergétique des bâtiments ainsi que de la mobilité ».

Cette disposition peut avoir un certain effet direct à la condition que soit démontrée une atteinte portée à celle-ci. Pour autant, les autorités compétentes en matière de police administrative de l'urbanisme disposent d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la portée des besoins visés à l'article 2, précité. Seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée.

La prescription particulière 2.5.2 du PRAS, également visée au moyen, dispose comme suit :

- « 2.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 :
1° [...] ;
2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
[...] ».

Un permis d'urbanisme adopté sur recours en réformation n'est pas de nature juridictionnelle. Le gouvernement n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette de comprendre les raisons pour lesquelles cette autorité de recours ne

partage pas l'appréciation de la première autorité justifiant le refus de permis ni, le cas échéant, celle du collège d'Urbanisme.

Par ailleurs, 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.

En l'espèce, tant dans sa demande de permis initiale que dans sa demande de permis modificatif, la demanderesse de permis a justifié la démolition du bâtiment existant par le fait que ce bâtiment « ne répond[ait] plus aux exigences contemporaines en matière d'espaces (trop grand), car le quartier a complètement changé depuis sa construction » et elle a exposé que les logements proposés sont qualitatifs, notamment, au regard des techniques de construction usitées, et répondent au besoin croissant de logements à Molenbeek en raison de l'augmentation de la population qui y réside. Elle a ajouté que les constructions projetées s'intègrent bien dans le cadre urbain et environnant et n'induisent aucune nouvelle nuisance pour les constructions voisines.

Dans son avis unanime défavorable, la Commission de concertation a exposé ce qui suit quant à la démolition du bâtiment existant :

« Considérant que la demande prévoit la démolition de la maison ; que le dossier ne comporte aucune preuve de l'état du bâtiment ni aucune documentation de l'intérieur du bâtiment ; que le bâtiment semble encore en bon état ; que la demande justifie la démolition au motif que la villa est devenue trop grande et que le quartier a changé de manière significative depuis sa construction ; que cependant, la maison est encore habitée ; que la plupart des constructions dans le quartier datent de la même période de construction du villa ; que dès lors aucun motif valable n'est présenté pour justifier la démolition de la maison ».

Dans son recours administratif, la demanderesse de permis justifie la démolition du bâtiment existant en ces termes :

« En premier lieu, il convient de noter que le bâtiment existant ne fait l'objet d'aucune protection patrimoniale particulière. Il n'est pas non plus repris à l'inventaire ni sis dans le périmètre de protection d'un bien classé.
La demande de permis d'urbanisme ne devait donc aucunement reprendre des éléments spécifiques à l'état de l'immeuble en cause, par application de l'arrêté du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme.
Pour autant, si la Commune avait estimé que cette question était d'importance, elle aurait alors dû délivrer un accusé de réception de dossier incomplet et solliciter du demandeur le dépôt de compléments. Ne l'ayant pas fait, l'autorité délivrante est malvenue de se plaindre de prétendus manquements de la demande.
Au surplus, et plus fondamentalement, on constate que la construction existante n'a aucun intérêt particulier et que, partant, sa démolition au profit de la reconstruction

d'un immeuble plus conforme aux besoins de logements de la Région et du quartier, dans des matériaux et selon des techniques de pointe du point de vue environnemental est conforme au bon aménagement des lieux.

Il ressort en outre que des désordres ont été constatés dans l'immeuble existant notamment et sans être exhaustif :

- la toiture doit faire l'objet d'une rénovation complète ainsi que toutes les étanchéités ;
- les techniques doivent être renouvelées ;
- la maison souffre d'une absence totale [d']isolation.

En tout état de cause, le maintien du bâtiment dans son état actuel n'est donc pas envisageable ».

Dans sa note déposée devant le collège d'Urbanisme, la première partie requérante a, quant à elle, évoqué ce qui suit :

« En substance, la demanderesse soutient que l'immeuble existant ne présenterait aucun intérêt et que sa démolition au profit de la construction d'un immeuble plus conforme notamment aux besoins de logements de la Région et du quartier répondrait au bon aménagement des lieux.

Le Collège des Bourgmestre et Échevins ne partage pas ce point de vue.

Bien que l'immeuble existant ne fasse pas effectivement l'objet d'une mesure de protection patrimoniale spécifique, ce dernier s'inscrit dans un cadre urbain harmonieux avec des qualités architecturales justifiant, dans la mesure du possible, son maintien.

Parmi ces qualités l'on relève la présence des bâtiments de style Art déco, sis rue Moortebeek, 120-122, qui sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural Bruxellois, ainsi que la présence des bâtiments et du parc sis rue Moortebeek, 120-122, à Dilbeek, appelés Château le Tilleul, qui sont repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région Flamande.

L'on relève également que la plupart des habitations du quartier datent de la même époque de construction, que celle de l'immeuble existant (année 60), le tout formant un cadre bâti harmonieux.

Il s'ensuit que la démolition de l'immeuble existant, pour le remplacer par le projet, opèrerait une rupture préjudiciable avec le cadre bâti existant du quartier.

En tenant compte du cadre environnant, la demande de permis devait donc contenir des explications justifiant la démolition du bâtiment existant afin de permettre au Collège des Bourgmestre et Échevins de statuer en pleine en connaissance de cause.

Tel n'est pas le cas en l'espèce, la demanderesse de permis se cantonnant à indiquer que l'immeuble existant est devenu trop grand et que le quartier a changé de manière significative depuis sa construction pour justifier la démolition.

En outre, le dossier de demande de permis ne comporte aucune preuve de l'état de l'immeuble ni aucune documentation relative à l'intérieur du bâtiment permettant de justifier une telle démolition.

Or, comme indiqué ci-devant, ces éléments complémentaires auraient dû figurer dans le dossier de demande de permis afin de permettre au Collège des Bourgmestre et Échevins de statuer en pleine en connaissance de cause eu égard aux spécificités du projet et du cadre particulier dans lequel il s'insère.

Dans son recours, la demanderesse se contente d'affirmer, sans pour autant le démontrer, que la démolition serait justifiée dans la mesure où :

1° la toiture doit faire l'objet d'une rénovation complète ainsi que toutes les étanchéités ;

2° les techniques doivent être renouvelées ;

3° la maison souffre d'une absence totale d'isolation.

Cependant, l'immeuble est toujours habité et semble encore en bon état.

Par ailleurs, la demande de permis n'évalue pas l'impact environnemental d'une démolition de l'immeuble existant et de la construction de deux bâtiments

résidentiels isolés, ainsi que les énergies grises que le projet va générer (soit les énergies nécessaires à produire les matériaux utilisés pour le projet). Enfin, la demande de permis ne démontre pas non plus qu'une réflexion concrète a été effectuée pour examiner les diverses alternatives pouvant être réalisées sur le terrain, dont notamment un projet de transformation/rénovation ou d'extension de l'immeuble existant.

In casu, la demande de permis n'examine qu'une possibilité alternative de démolition/reconstruction d'un immeuble de 3 étages.

En l'absence d'éléments suffisamment probants et de motifs valables, la démolition de l'immeuble existant n'est pas justifiée ».

Dans l'acte attaqué, l'opération de démolition/reconstruction est motivée comme suit :

« La demande prévoit la démolition de l'immeuble existant, à savoir une villa unifamiliale 4 façades de 384 m² de superficie hors-sol et de gabarit R+1+toiture à versants, comportant un double garage et jouissant d'un grand jardin. Il ressort du dossier administratif que cette habitation a été construite sur la base d'un permis de bâtir délivré en 1958. Elle ne bénéficie d'aucune protection patrimoniale, n'est pas inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier et ne présente aucune caractéristique architecturale remarquable qui pourrait s'opposer à sa démolition. Par ailleurs, si la démolition de cette habitation engendre la suppression d'un logement, la demande est conforme à la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) dès lors qu'elle prévoit le maintien, sur le site, d'une superficie au moins égale de logement dans le cadre de la construction des 2 nouveaux immeubles sollicités. La démolition peut dès lors être autorisée ».

Si la commission de concertation et la commune requérante ont déploré l'absence de documentation sur l'état du bâtiment existant et ont soutenu qu'il semblerait toujours en bon état, la partie adverse a pu juger, quant à elle, que sa démolition était admissible, en relevant que le bâtiment en question n'avait pas de valeur architecturale particulière et ne faisait l'objet d'aucune mesure de protection patrimoniale. Elle a pu également renvoyer à la prescription générale 0.12 du PRAS et à ses objectifs, qui visent la protection et le maintien du logement, et constater que le projet y était pleinement conforme.

L'auteur de l'acte attaqué y expose également en quoi il considère que le projet s'intègre dans le cadre urbain environnant, conformément à la prescription particulière 2.5.2. du PRAS. Il indique notamment :

- « l'étage en recul du bâtiment A a été supprimé et l'emprise du bâtiment B a été réduite afin de permettre aux immeubles de mieux s'intégrer à leurs environnements directs » ;
- « l'aménagement de deux bâtiments distincts permet une bonne intégration des nouvelles constructions à l'échelle de celles du quartier, de limiter l'emprise au sol ainsi que l'impact visuel des nouvelles façades et d'ainsi créer des percées visuelles vertes dans le développement des constructions et de garder une typologie d'ordre ouvert » ;

- « le projet maintient une zone non bâtie, de pleine terre, suffisante par rapport à la taille de la parcelle puisque le taux d'emprise des constructions est limité à 26% ».

Il ressort de ces éléments, d'une part, que le choix de l'opération de démolition/reconstruction a été justifié par la demanderesse du permis au regard des caractéristiques propres du projet urbanistique litigieux et, d'autre part, que ce choix a été jugé admissible, sur recours, par l'auteur de l'acte attaqué, pour les raisons qu'il y indique. La motivation de la décision attaquée est suffisante et adéquate et permet de comprendre pourquoi la partie adverse, dans le cadre de son pouvoir discrétionnaire d'appréciation, a jugé que la démolition du bâtiment existant pouvait être admise dans le cadre de la réalisation du projet.

Même si les parties requérantes ne partagent pas l'appréciation de la partie adverse sur la démolition du bâtiment existant et la question de l'intégration du projet dans le cadre bâti existant, elles n'établissent pas que l'appréciation de celle-ci se serait fondée sur des éléments erronés ou non pertinents.

Par ailleurs, dès lors que le projet ne requérait pas d'évaluation des incidences, la demanderesse n'avait pas à présenter des alternatives, ni à évaluer « les énergies grises que le projet va générer (soit les énergies nécessaires à produire les matériaux utilisés pour le projet) », comme allégué par la commune requérante dans sa note d'observations déposée dans le cadre du recours au Gouvernement. En conséquence, la partie adverse n'avait pas à se prononcer sur ces points dans la motivation de l'acte attaqué.

Il s'ensuit que le deuxième moyen n'est pas fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèses des parties

VII.1.1. La requête en annulation

Un troisième moyen est pris de la violation de l'article 2 du CoBAT et de la prescription 2.5.2 du PRAS, ainsi que de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Les parties requérantes reprochent à la partie adverse d'avoir délivré l'acte attaqué nonobstant la densité excessive du projet dénoncée par la commission de concertation dans son avis, et par la première requérante, notamment dans la note

d'observations déposée à l'occasion de l'audience du collège d'Urbanisme, au moyen d'une motivation déficiente et lacunaire, alors que tout acte administratif doit contenir, dans le corps de son texte, une réponse adéquate et complète aux observations pertinentes émanant d'autorités ou d'instances ayant participé au processus décisionnel.

VII.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse résume son argumentation comme suit :

- « Il n'appartient pas aux parties requérantes de faire prévaloir leur appréciation du bon aménagement des lieux sur celle de la partie adverse se prononçant dans le cadre d'un recours en réformation. La partie adverse a apprécié la densité du projet en prenant en considération la taille de la parcelle, sa situation à l'angle de deux rues, la division du projet en deux bâtiments et la réduction de l'emprise des bâtiments qui augmente les percées visuelles. Si ces critères ne sont pas ceux retenus par la commune requérante, ils restent pertinents ».

VII.1.3. La requête en intervention

La partie intervenante résume son argumentation comme suit :

- « 41. L'acte attaqué expose à suffisance les motifs qui ont permis à l'autorité compétente de conclure à la densification proportionnelle du projet modifié, eu égard à la taille des parcelles et des îlots environnants ainsi qu'à la bonne intégration de celui-ci dans le cadre bâti environnant. Sur ce point, l'acte attaqué repose sur des motifs adéquats, pertinents et admissibles, conformément au prescrit de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ».

VII.1.4. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répètent que l'acte est pourvu d'une motivation tout à fait lacunaire et, partant, insuffisante en ce qui concerne la densité autorisée, au regard de l'avis de la commission de concertation, de la décision du collège de la première requérante et de la note d'observations déposée par cette dernière.

VII.1.5. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les parties requérantes réitèrent les observations formulées dans leur mémoire en réplique.

VII.2. Appréciation

Le bon aménagement des lieux vise l'intégration et la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non. Cette notion se rapporte à

l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

En l'espèce, dans son avis unanime défavorable, la commission de concertation a considéré que le projet emportait une densification excessive pour les motifs suivants :

« Considérant qu'une étude de densité du quartier est fournie dans la note explicative; que la note identifie un P/S moyen de 1,06 pour les parcelles adjacentes de petite taille ; que cependant, avec la pondération de la taille de la parcelle, la densité moyenne des parcelles considérées est de 0,85 ; que la densité moyenne de logements par hectare de ces parcelles est de 45,47 ; que la plupart de ces parcelles sont des constructions mitoyennes ;
Considérant que la parcelle de la demande présente actuellement un P/S de 0,17 et de 4,48 logements par hectare et [qu'il] s'agit d'une construction isolée ;
Considérant que la demande prévoit la construction de deux immeubles résidentiels isolés sur un parking souterrain ; que la superficie de plancher s'élève à 2113 m² hors sol et 861,5 m² sous-sol ; que la construction est destinée à 18 appartements ;
Considérant que le programme proposé signifie un P/S de 0,95 et une densité de 80,60 logements par hectare ; que la densité du projet est donc objectivement très élevée pour sa localisation et ses environs ;
Considérant que les remarques à l'enquête publique et la pétition de 122 signatures portent principalement sur la densité du projet ;
Considérant que dans le voisinage immédiat du terrain, il n'y a pas d'immeuble à appartements de plus de 3 logements ;
Considérant que la prescription 2.5.2 du PRAS impose que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; que le P/S et le nombre de logements par hectare sont des caractéristiques urbanistiques des constructions ; qu'aucun plan de développement urbain ne prévoit un dépassement de la densité moyenne pour la parcelle en question ;
Considérant les sept principes de densification de la stratégie 2 de l'axe 1 du PRDD ; que la parcelle se trouve en zone d'accessibilité C au RRU et que la gare ou station de métro la plus proche se situe à 2,8 km (Gare de l'Ouest) ; qu'une densification de la parcelle est contraire au premier principe (une densification liée à une bonne accessibilité en transport public) ;
Considérant que la densité et la typologie du projet ne s'accorde dès lors pas avec celle du cadre urbain environnant et n'est donc pas conforme à la prescription 2.5.2 du PRAS ; que, lors de l'enquête publique, une grande partie du quartier s'est clairement exprimé[e] en faveur de la préservation du caractère tranquille et contre la densification du quartier ; qu'aucun argument n'a été avancé pour justifier une densité plus élevée par rapport au quartier; qu'une densité plus élevée pour cette parcelle n'est donc pas souhaitable ».

Dans son recours administratif contre la décision de refus de permis initiale, la demanderesse de permis a répondu sur ce point en ces termes :

« La décision de refus critique la densité prétendument trop importante du projet. Elle ne peut cependant être suivie.
 Le dossier de demande de permis reprenait une étude spécifique de la densité du quartier. On y constate que la densité proposée n'est pas déraisonnable.
 Il en est d'autant plus ainsi que le projet se situe juste en face d'une zone de parc, située sur le territoire de la commune de Dilbeek, qui est non-constructible. De ce fait, l'augmentation de la densité induite par le projet ne va pas mener à une augmentation de la densité des parcelles adjacentes et n'aura donc pas un effet de "précédent" pouvant déséquilibrer le quartier existant.
 Le recours du PU au PRDD n'est par ailleurs pas pertinent. En effet, contrairement à ce que soutient la commune, le projet s'inscrit pleinement dans ce dernier, et plus particulièrement dans son axe 1 : "Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développer de nouveaux quartiers", via la densification maîtrisée qu'il propose (stratégie 2), puisque le projet propose une densification proportionnelle à la dimension de l'espace public qui l'entoure, à la présence suffisante d'espaces verts, notamment en fonction de celui sis juste de l'autre côté de la voirie (voir ci-dessous) et à la densification proportionnelle à la taille des parcelles et îlots.
 [suit une photo]
 Enfin, c'est de manière erronée que le refus de PU estime qu'il n'y aurait pas d'immeuble à plus de 3 logements dans le quartier, dès lors que, comme déjà évoqué par ailleurs, l'un des trois immeubles à front de la rue de Moortebeek sur le présent îlot compte déjà 5 logements.
 Pour [c]es raisons, la densité proposée est totalement conforme au PRDD et par ailleurs admissible ».

Quant à la commune requérante, elle a fait valoir ce qui suit sur ce point dans sa note d'observations déposée dans le cadre du recours :

« La demanderesse prétend que la densité du projet n'est pas déraisonnable et respecterait l'axe 1 ("Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développer de nouveaux quartiers") du Plan Régional de Développement Durable (ci-après "PRDD").
 Pour justifier la densité de son projet, la demanderesse s'appuie sur un tableau reprenant les densités locales, figurant dans la note explicative accompagnant la demande de permis.
 Cependant, les éléments avancés par la demanderesse pour justifier la densité de son projet ne permettent pas d'accréditer son point de vue.
 Si ledit tableau identifie un rapport entre la surface des planchers habitables et la surface du terrain (ci-après "P/S") moyen de 1,06, cette dernière ne tient pas compte de la pondération de la taille des parcelles considérées. L'on retient également que les parcelles 27H et 27P ne sont pas reprises dans ladite étude au motif que ces dernières sont jugées anormalement grandes.
 En réalité, le P/S moyen est de 0,85 avec une densité résidentielle moyenne de 45,47 de logements par hectare.
 Le projet prévoit un P/S de 0,95 et une densité résidentielle de 80,60 logements par hectare.
 Il s'agit objectivement d'une densité très élevée tant à l'échelle de la parcelle qu'à celui du quartier :
 - Au niveau de la parcelle : l'on passe d'un P/S de 0,17 à 0,95 -soit un P/S 5 fois plus élevé - et à une densité résidentielle 4,47 à 80,60 - soit une densité résidentielle 20 fois supérieure ;
 - Au niveau du quartier : le P/S est supérieur à la "norme" et l'on obtient une densité résidentielle de 45,47 à 80,60 de logements par hectare - soit une densité résidentielle presque 2 fois plus élevée.
 Il ne peut donc être soutenu que le projet propose une densification proportionnelle et parcimonieuse à la taille des parcelles et des îlots environnants.

Le fait que le projet se situe en face d'une zone [de] parc - non constructible - sur le territoire de la commune de Dilbeek ne change rien à ce constat.

Comme indiqué dans l'avis de la Commission de concertation, aucun plan d'aménagement ne prévoit un dépassement de la densité moyenne, de sorte que le projet se réaliserait au détriment de la qualité du cadre de vie des habitants du quartier.

La demanderesse semble également omettre que l'axe 1 du PRDD prévoit que la densification doit être liée à une bonne accessibilité en transport en commun qui est déterminée par la proximité des gares et stations de métro et pré-métro (stratégie 2).

Or, en l'espèce, le projet se situe en zone d'accessibilité C au RRU puisque la gare ou la station de métro la plus proche se situe à 2,8 kilomètres (Gare de l'Ouest).

Le projet ne respecte donc pas davantage l'axe 1 du PRDD.

Enfin, il n'existe pas dans le voisinage immédiat d'immeubles à appartements de plus de 3 logements pour autoriser un tel projet.

À cet effet, l'immeuble cité par la demanderesse sis rue de Moortebeek pour soutenir le contraire n'est pas un exemple pertinent, dans la mesure où ce dernier ne constitue pas un immeuble à appartements, mais 5 habitations mitoyennes de rangée, implantées sur des parcelles différentes.

Eu égard à ce qui précède et au prescrit de l'article 2.5.2° du PRAS., la densité du projet ne s'accorde pas avec le cadre urbain environnant ».

Dans la note explicative jointe aux plans modifiés, la demanderesse de permis a repris le calcul de la densité des constructions et des logements aux alentours du projet, tout en mettant davantage l'accent sur l'accessibilité du lieu. S'agissant en particulier de la desserte en transports en commun, elle explique que la chaussée de Ninove est à trois minutes à pied et dispose de nombreuses lignes de bus (STIB et De Lijn), ce qui fait qu'il faut dix minutes en bus pour se rendre à la gare de l'Ouest où se trouvent des lignes de métro et de tramway. Pour l'accessibilité à vélo, elle a précisé que le parking à vélos est facilement accessible par la pente, qu'il sera aménagé dans un espace séparé et fermé pour améliorer la sécurité et que des places seront prévues pour les vélos cargo.

Dans l'acte attaqué, la partie adverse a apprécié la densité du projet au regard des éléments suivants :

« Le projet maintient une zone non bâtie, de pleine terre, suffisante par rapport à la taille de la parcelle puisque le taux d'emprise des constructions est limitée à 26%. Le projet adapté présente un rapport P/S de 0.81 et une densité de 80.60 logements par hectare.

Cette densité est acceptable au regard du fait qu'il s'agit d'une parcelle d'angle, souvent plus dense que les autres parcelles, et que c'est un quartier de deuxième couronne qu'il est raisonnable de densifier.

De plus, comme le relève le Collège des bourgmestres et échevins de la Commune de Schaerbeek (lire Molenbeek-Saint-Jean) dans sa décision du 29 avril 2021 "la division du projet en deux bâtiments permet de mieux correspondre à l'échelle du quartier ainsi que de percer des bandes de constructions avec des failles vertes".

Il en est d'autant plus ainsi depuis que la profondeur de l'immeuble A a été réduite dans la demande modifiée pour passer de 21,03 m à 16,03 m.

Cette adaptation a pour conséquence d'offrir une profondeur similaire au bâtiment de gauche (le n°122 de la rue de Moortebeck) et d'agrandir encore la percée visuelle grâce à l'augmentation de la distance entre les deux immeubles.

Dès lors, le projet, tel que modifié, est conforme à la prescription 2.5.2 du PRAS ».

Il ressort de cette motivation que, pour apprécier l'admissibilité de sa densité, la partie adverse s'est fondée sur les caractéristiques propres de la parcelle et du projet litigieux tel que remanié et elle a indiqué en quoi, eu égard, d'une part, à la taille de la parcelle et à sa situation à l'angle de deux rues, et, d'autre part, à la division du projet en deux bâtiments et à la réduction de l'emprise des bâtiments qui augmente les percées visuelles, elle a jugé que le projet pouvait être autorisé, en soulignant qu'il s'implantait dans un quartier de deuxième couronne qu'il était raisonnable de densifier.

Cette motivation fait écho à différents principes de la stratégie 2 de l'Axe 1 du Plan régional de développement durable (PRDD) dont les parties requérantes ne contestent pas le respect, comme le deuxième principe de la densification proportionnelle à la dimension de l'espace public, le quatrième principe de la densification liée à une présence d'espaces verts suffisants ou le cinquième principe de la densification proportionnelle à la taille des parcelles et des îlots.

Elle est par ailleurs conforme à la stratégie 2 de l'Axe 2 du même Plan, dont il résulte, d'une part, que « [l]a 2^{ème} couronne de Bruxelles présente un tissu bâti "poreux" qui s'inscrit dans un environnement vert globalement de qualité » et qu'il « est essentiel que les processus de densification tiennent compte de cette qualité du cadre de vie » mais aussi, d'autre part, que la préservation de ce caractère vert n'est par ailleurs « pas incompatible avec la densification de l'habitat ».

L'acte attaqué est dès lors motivé formellement concernant la densité du projet. Une telle motivation ne constitue pas une clause de style et l'auteur de l'acte attaqué a, de manière circonstanciée, justifié les raisons pour lesquelles il a jugé que la densité proposée par le projet était admissible sur la base de motifs pertinents et de nature à justifier l'admissibilité d'une plus grande densité de logements que celle actuellement présente dans le quartier. Il n'est pas démontré qu'une telle motivation reposerait sur des éléments insuffisants ou inexacts.

Il convient également de tenir compte de la motivation de l'acte attaqué concernant la mobilité, que le moyen ne critique pas alors qu'elle répond à l'objection de la première partie requérante relative à la localisation du projet en zone d'accessibilité C au RRU en visant le nombre d'emplacements de voitures et d'emplacements de vélos ainsi que les locaux pour poussettes.

Or, si le premier principe de la stratégie 2 de l'Axe 1 du PRDD est de « permettre une plus grande densité dans les zones caractérisées par une bonne accessibilité en transport public mais aussi la prise en compte des enjeux de

stationnement dans la zone », le Plan précité précise à cet égard qu'« au-delà de la bonne accessibilité en transport public, la présence ou le développement d'autres modes et services de mobilité joue également un rôle pour soutenir la densification de ces lieux ».

L'acte attaqué contient également d'autres motifs concernant la conformité des caractéristiques urbanistiques des constructions projetées avec celles du cadre urbain environnant, et ce, conformément à la prescription 2.5.2 du PRAS.

Outre qu'elle a pu renvoyer à l'appréciation émise par l'autorité communale en première instance selon laquelle « la division du projet en deux bâtiments permet de mieux correspondre à l'échelle du quartier ainsi que de percer des bandes de constructions avec des failles vertes », la partie adverse a également fait état du fait que « l'étage en recul du bâtiment A a été supprimé et l'emprise du bâtiment B a été réduite afin de permettre aux immeubles de mieux s'intégrer à leurs environnements directs », que « l'aménagement de deux bâtiments distincts permet une bonne intégration des nouvelles constructions à l'échelle de celles du quartier, de limiter l'emprise au sol ainsi que l'impact visuel des nouvelles façades et d'ainsi créer des percées visuelles vertes dans le développement des constructions et de garder une typologie d'ordre ouvert » et que « le projet maintient une zone non bâtie, de pleine terre, suffisante par rapport à la taille de la parcelle puisque le taux d'emprise des constructions est limité à 26 % ».

L'acte attaqué est adéquatement motivé et permet aux parties requérantes de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a retenu, sur la question de l'intégration du projet au cadre bâti environnant, un autre point de vue que celui qui a été exprimé par la première partie requérante dans le cadre du recours au gouvernement.

Il s'ensuit que le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. 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.

La requête en intervention est accueillie.

Article 3.

Les parties requérantes supportent les dépens, à savoir le droit de rôle de 800 euros, la contribution de 24 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie adverse.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 19 mars 2026, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Joëlle Sautois,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly