

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 266.858 du 29 mai 2026

A. 242.898/XV-6077

En cause :

1. **B.B.**,

2. **R.H.**,

ayant élu domicile chez
M^{es} Jacques SAMBON et
Erim AÇIKGÖZ, avocats,
boulevard Reyers 110
1030 Bruxelles,

contre :

1. la Région de Bruxelles-Capitale,

représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez

M^{es} Dominique VERMER, Justine DECOLLE,
Agnès PIESSEVAUX et Thomas HAZARD, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

2. la commune d'Ixelles, représentée

par son collège des bourgmestre et échevins,

ayant élu domicile chez

M^{es} Louis MASURE et
Olivia VAN DER KINDERE, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 6 septembre 2024,
les parties requérantes demandent l'annulation :

- « - de la délibération du conseil communal de la commune d'Ixelles du 14 mars 2024 au terme de laquelle est "adopt[é] définitivement le projet de P.P.A.S. 'Varda' et son RIE tels qu'ils figurent en annexe de la présente décision pour en faire partie intégrante" [...] ;
- de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2024 par lequel "est approuvé le plan particulier d'affectation du sol 'Varda' couvrant le périmètre délimité par la rue L. Ernotte, la chaussée de Boitsfort et la ligne de chemin de fer n° 26, comportant un plan de localisation, un plan de situation existante de droit, un plan de situation existante de fait, un plan des affectations

contenant des implantations, gabarits et alignement, une notice explicative, un carnet de prescriptions urbanistiques littérales, un RIE et accompagné d'un schéma d'orientation paysagère" ».

II. Procédure

Un avis, prescrit par l'article 3^{quater} de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, a été publié au *Moniteur belge* du 1^{er} octobre 2024.

Les parties adverses ont déposé un dossier administratif.

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

M^{me} Margot Celli, 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 25 novembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 janvier 2026.

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

M^e Jacques Sambon, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Thomas Hazard, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et M^{es} Louis Masure et Olivia Van Der Kindere, avocats, comparaisant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Margot Celli, auditeur, 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. En sa séance du 25 juin 2020, le conseil communal de la commune d'Ixelles approuve l'ouverture d'une procédure d'adoption d'un plan particulier

d'affectation du sol (PPAS) « Varda », pour un périmètre compris entre la rue Louis Ernotte, la chaussée de Boitsfort et la ligne de chemin de fer n° 26.

Il ressort de cette délibération que, « compte tenu des qualités propres du site et du contexte urbain aux abords », les lignes directrices du projet de PPAS, sont notamment les suivantes:

- « - préserver un large espace vert et renforcer son attrait écologique, paysager et d'agrément ;
- planter du logement à caractère social ;
- maintenir l'activité des potagers ;
- planter un projet pédagogique en lien avec les potagers et la nature en ville.

2. Conformément à l'article 44, § 1^{er}, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), la commune transmet à l'administration en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) une demande d'avis et un dossier.

Selon le courrier de Perspective.brussels du 29 juillet 2020, les documents qu'elle a reçus comprennent la délibération du conseil communal du 25 juin 2020, le rapport justificatif de l'élaboration du PPAS « Varda » et ses annexes (inventaire du patrimoine architectural, plan foncier, plan d'intention et reportage photographique).

La demande d'avis comprend la description du contexte suivant :

- « Le site compris entre la rue Louis Ernotte, la chaussée de Boitsfort et la ligne de chemin de fer n°26 qui fait l'objet du projet de PPAS à élaborer constitue une réserve foncière significative (environ 3 ha) dont la commune est majoritairement propriétaire. Le site est principalement couvert par de larges espaces verts qui sont en partie occupés par des potagers et ponctués de constructions isolées en retrait de la voirie dont la plupart sont dans un très mauvais état de conservation.

Sous les précédentes législatures communales, le site a fait l'objet de réflexions en vue de l'urbaniser et, dans ce cadre, un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) "Boondael - Louis Ernotte" a été adopté définitivement par le conseil communal du 28 janvier 2016 puis par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 8 décembre 2016 afin de cadrer son développement en termes d'affectations aussi bien que d'implantations, de gabarits et de caractéristiques urbanistiques des constructions.

Ce plan particulier d'affectation du sol (PPAS) a été annulé le 9 mai 2018 par le Conseil d'État au motif qu'il n'a pas fait l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE) au sens de l'article 43 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) dans sa version applicable à l'époque.

Par-delà les moyens développés dans le recours, les riverains ont exprimés de vives réticences sur le programme développé dans le PPAS qu'ils considéraient trop impactant sur l'espace vert existant ainsi que sur la participation qu'ils jugeaient insuffisante.

Aujourd'hui, la commune souhaite relancer l'élaboration d'un PPAS conformément aux articles 43-44 et 46-50 du CoBAT, en associant plus étroitement les riverains et les autres parties prenantes et en promouvant un développement du site axé principalement sur le maintien d'un large espace vert complété par un programme restreint de logements à caractère social innovants et spécifiques ainsi que par un équipement à destination des quartiers. La commune souhaite évaluer les impacts environnementaux du programme (plan) par un rapport sur les incidences environnementales (RIE) tel que visé au CoBAT (annexe C) ».

En ce qui concerne la situation existante de droit, la même demande d'avis renseigne notamment que le périmètre du plan à élaborer est réparti, sur le Plan régional d'affectation du sol (PRAS), d'une part en zone d'habitation à prédominance résidentielle correspondant aux terrains bâtis et non bâtis compris entre le chemin de fer et la rue Louis Ernotte, d'autre part, en zone de chemin de fer, pour l'assiette de la voie ferrée et ses talus.

La situation existante de fait y est décrite notamment comme suit :

« Des potagers sont établis sur des propriétés communales et sur un terrain appartenant à la SNCB, entre le chemin de fer et la rue Louis Ernotte. Ils sont traversés de sentiers qui écourtent les trajets piétons entre la rue Ernotte et le pont de la chaussée de Boitsfort.

Des terrains non urbanisés occupent l'angle de la rue Ernotte et de la chaussée de Boitsfort. Ils sont couverts d'une pelouse, partiellement boisée, communément appelés "la plaine aux Corneilles".

Le site présente un boisement d'arbres à moyennes et hautes tiges, ainsi que des jardins privatifs engazonnés.

L'ensemble des talus de la tranchée du chemin de fer sont boisés ».

En ce qui concerne le bâti, la demande d'avis indique notamment ce qui suit :

« Le périmètre du PPAS comprend :

- en [amont] de la rue Louis Ernotte : un immeuble de logements sociaux du Foyer ixellois (BinHôme) de six niveaux ;
- le long de la rue Louis Ernotte : trois maisons habitées, présentant un gabarit de deux niveaux sous corniche, des volumes secondaires et des constructions annexes, ainsi que quatre maisons inoccupées, en ruines.
- la maison [sise] rue Louis Ernotte, 71 (propriété privée) et celle [sise] rue Louis Ernotte, 73 (propriété communale) sont reprises dans l'inventaire du patrimoine architectural ».

La demande d'avis renseigne également les potentialités et options directrices suivantes qui sont envisagées pour le développement du site :

- « 4.1. Potentialités
- 4.1.1. Le potentiel socio-environnemental

Aujourd'hui une partie du site est occupée par plusieurs parcelles de [potagers]. Ce sont les potagers Agnès Varda, anciennement dénommés Ernotte. Ces potagers offrent une dynamique sociale et environnementale intéressante pour le quartier.

4.1.2. Le potentiel écologique

Autour des potagers qui, eux-mêmes, constituent un atout environnemental, il existe un espace vert ouvert accueillant une végétation spontanée (végétation de friche aux essences d'arbres variées) et une faune intéressantes (dont des orvets et des abeilles sauvages). Ce site en pleine terre présente des qualités écologiques indéniables qu'il serait opportun de valoriser en lien avec un projet pédagogique basé sur la nature en ville et d'ouvrir plus largement aux habitants.

4.1.3. Le potentiel constructible

Le site est très peu bâti avec seulement quelques maisons unifamiliales occupées ainsi que plusieurs autres bâtisses à l'état de ruine avancée. La grande majorité des terrains inclus dans le périmètre du PPAS à élaborer est par ailleurs de la propriété de la commune d'Ixelles.

Le site offre donc un potentiel constructible intéressant qui est toutefois à contrebalancer avec ses grandes qualités socio-environnementales.

4.2. Options directrices

Sur base des potentialités du site, les principales options envisagées par la commune pour le développement des lieux sont :

- préserver un large espace vert et renforcer son attrait écologique, paysager et d'agrément ;
- implanter des logements à caractère social (16.000m² y compris immeuble BinHôme existant);
- maintenir l'activité des parcelles potagères en les réorganisant ;
- implanter un projet pédagogique en lien avec les potagers existants et la nature en ville ;
- favoriser des logements exemplaires et innovants tant dans leur réalisation (que ce soit le processus ou la construction, exemple le *Community Land Trust*) que dans leur destination (exemple : un centre d'accueil adapté aux personnes handicapées adultes).

Ces grandes options seront mises en débat participatif et les lignes programmatiques pour le site seront affinées dans le cadre d'une étude de définition que la commune mène en parallèle (voir plus bas – 5.1).

[...]

5.1. Étude de définition

La commune d'Ixelles entame, indépendamment du projet de PPAS, une étude pour définir les besoins pour le développement du site en s'appuyant sur un large processus participatif et sur base des options de pré-programme reprises au point 4.2 (voir plus haut). Cette étude sera menée en parallèle du projet de PPAS ».

3. Par un courrier du 23 juillet 2020, Bruxelles Environnement écrit à la commune que le projet de PPAS doit faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

4. Par son courrier du 29 juillet 2020, précité, Perspective.brussels émet un avis favorable quant à l'opportunité d'adopter un PPAS et fait notamment savoir ce qui suit :

« Compte tenu des informations dont il dispose à ce stade de la procédure, Perspective trouve le programme envisagé pour le PPAS Varda équilibré par rapport aux potentialités du site tenant compte des spécificités foncières, en préservant le caractère vert du sud du périmètre (plaine aux Corneilles) et les bâtiments patrimoniaux existants et en bon état tout en prévoyant la construction de logements à caractère social (en lieu et place des bâtiments en ruine) ainsi qu'en créant de l'équipement d'intérêt collectif à vocation pédagogique en lien avec les potagers et la biodiversité locale qui participe à la création du noyau d'identité locale à créer ».

Perspective.brussels ajoute notamment que « le processus du PPAS gagnera à être organisé de façon itérative avec celui de l'étude de définition » et précise par ailleurs, « en ce qui concerne le détail des rapports présentés à l'appui de la demande, la décision du conseil communal et la suite de la procédure du PPAS Varda », que « la délibération du conseil communal gagnera à être davantage motivée dans le cours de la procédure sur le fondement de la demande basée [entre autres] sur les spécificités des lieux, tel que prévu à l'article 40 du CoBAT ».

5. Lors de sa première réunion du 2 mars 2021, le comité d'accompagnement constitué conformément à l'article 46, § 1^{er}, du CoBAT constate notamment que la commune a attribué, par voie de marchés publics, l'étude du PPAS – RIE au groupement économique « MSA-Ariès » et l'étude de définition des besoins du site Varda via un processus participatif au bureau d'étude « Suède 36 ».

6. La commune d'Ixelles indique, dans son mémoire en réponse, que l'étude de définition des besoins précitée, « alimentée par des analyses, enquêtes et réunions participatives, [a] pour objectif d'adapter le projet aux attentes du quartier et des usagers ».

Le dossier administratif qu'elle dépose renseigne que cette étude de définition comprend une phase de diagnostic (avec une enquête en ligne, des réunions bilatérales, une page Facebook et une marche exploratoire mises en œuvre en février-mars 2021), une phase de « Feed-back » (avec notamment des permanences organisées sur le site en septembre 2021) et une phase de rédaction du programme suivie de la présentation de l'étude de définition.

7. Le 2 avril 2021, le bureau chargé de la rédaction du RIE dresse un diagnostic de la situation existante du point de vue environnemental et planologique. Les 15 avril et 11 mai 2021, le comité d'accompagnement et le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles valident le diagnostic réalisé.

Selon le rapport au collège des bourgmestre et échevins, le diagnostic a été réalisé « en itération forte avec l'étude de définition menée en parallèle par le service de propriétés communales et le bureau d'étude Suède 36 » et, tout au long de cette phase, « de nombreuses rencontres ont eu lieu avec les différents acteurs clés du site que ce soit les potagistes, les différents acteurs régionaux du logement, Bruxelles Environnement, Perspective, la Ligue des oiseaux, le CLT, les cabinets Rouyet et Camus en charge des études, le bourgmestre et les membres du collège lors d'un inter-cabinet le 24 février 2021 ».

8. Le 25 juin et le 6 juillet 2021, le comité d'accompagnement et le collège des bourgmestre et échevins approuvent les quatre scénarii de développement du site identifiés par le bureau « Aries » comme suit :

- Une alternative 0 « de référence » ou « PPAS Ernotte » ;
- Une alternative 1 « jardin cultivé » ou « escalier » ;
- Une alternative 2 « forêt habitée » ;
- Une alternative 3 « site productif et habité » ou « escalier + plaine aux Corneilles ».

Le procès-verbal de la réunion du comité d'accompagnement du 25 juin 2021 relate notamment ce qui suit :

« [L]es invariants suivants ont été arrêtés :

[...]

3. Un minimum de 12.700m² de logements sera proposé à l'étude d'incidences et à la participation citoyenne. En effet, l'intention de la commune étant d'établir sur le plan urbanistique un espace vert conséquent et de créer du logement sur le site, les scénarios étudiés dans le cadre du rapport d'incidences et de la participation citoyenne ne doivent pas cacher cette double ambition ».

Le rapport au collège des bourgmestre et échevins reprend la même considération relative à la « double ambition ».

9. Lors de la réunion du comité d'accompagnement du 13 octobre 2021, il est constaté, en substance, qu'il n'y a pas de scénario idéal qui se dégage de l'analyse environnementale réalisée par le bureau d'étude, que chaque scénario présente plusieurs points positifs et qu'il convient d'établir un nouveau scénario préférentiel reprenant les aspects positifs des différents scénarii analysés. Il est également décidé

de transmettre au bureau chargé de la rédaction du RIE l'étude de définition (diagnostic) établie par le bureau Suède 36.

10. Le compte-rendu de la phase « Feed-back » de l'étude de définition, établi le 15 octobre 2021, renseigne notamment ce qui suit :

« • Plaine [aux] Corneilles à conserver en harmonie avec les potagers, espace convivialité.

[...]

- La plupart des personnes présentes se montrent plutôt opposées quant à l'intention de construire de nouvelles constructions sur le site ;
- Quelques options ont été toutefois envisagées : constructions à la place des ruines, type maison unifamiliale, acquisition pour jeunes ménages ixellois, petits formats, faible densité. Le gabarit de logements proposés est de type R+2, maximum R+3 ;
- Une autre idée est d'augmenter la surface habitable de Méléze, et réaliser plus d'étages, ainsi épargner la zone verte existante ».

11. Le 21 décembre 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles approuve les lignes directrices suivantes pour la construction d'un scénario préférentiel :

- « - Proposer une plus grande diversité de milieux naturels écologiques ;
- Supprimer le bloc (immeuble) R+3 au niveau du deuxième rond-point de la rue Louis Ernotte (coté Méléze) afin de conserver les connexions biologiques existantes, en particulier celle avec le site à haute valeur biologique des Chablis ;
 - Réduire le gabarit de l'extension de la maison existante de R+4 à R+2 afin d'être plus respectueux du patrimoine et plus cohérent avec le contexte bâti en front de rue ;
 - Tendre vers le 0 parking sauf pour des projets spécifiques ;
 - Proposer plusieurs types d'équipements : un à vocation pédagogique en lien avec le Nature, un pour les jeunes du quartier et un de plus grande ampleur également en lien avec la biodiversité comme la Ligue des oiseaux par exemple ;
 - Intégrer la création d'un immeuble de logements supplémentaires près du premier rond-point (en tentant d'éviter les vis-à-vis) pour viser à la réalisation de 12.700 m² de logements à finalité sociale (*community land trust*, SLRB, Fonds du logement, etc.) ;
 - Intégrer un petit équipement sur la plaine aux Corneilles en lien avec l'espace vert ».

12. Il ressort du procès-verbal de la réunion du comité d'accompagnement du 13 septembre 2022, que, le 17 mars 2022, les orientations du scénario préférentiel sont précisées à la suite d'un intercabinet rassemblant l'échevine des Propriétés communales, l'échevine des Espaces verts et des Plantations et l'échevin de l'Urbanisme et que, le 20 mai 2022, le bureau d'étude dépose les documents clôturant la définition du scénario préférentiel et l'évaluation de ses incidences environnementales.

13. Un scénario préférentiel, qui « découle des recommandations du RIE et des arbitrages politiques » est adopté et approuvé par le comité d'accompagnement le 13 septembre 2022 et par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles le 6 décembre 2022.

Selon le comité d'accompagnement, « [q]uoique pour certaines thématiques le scénario préférentiel n'intègre que partiellement les recommandations, il peut être considéré comme un scénario amélioré par rapport aux trois scénarios de base » car il présente « un impact limité sur l'environnement au regard des scénarios précédemment construits ».

Selon la délibération du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles du 6 décembre 2022, le scénario préférentiel retenu prévoit les mesures suivantes :

- « • l'installation de 12.701 m² de logements, soit 141 logements environ ;
• l'installation de 1.206 m² d'équipements : un équipement à vocation supra-locale dans la pointe nord du site (plot R+1), un équipement supplémentaire en lien avec l'activité potagère et le quartier (maison de quartier, salle polyvalente, ...) au rez-de-chaussée d'un bâtiment au niveau du premier rond-point ;
• l'implantation des constructions en ordre ouvert et perpendiculaire à la voirie Louis Ernotte, vers l'intérieur du site ;
• un gabarit des constructions "en escalier" qui évolue progressivement à mesure que le bâtiment s'implante en intérieur de site permettant de réduire l'impact visuel en front de rue. Les gabarits prévus sont du même ordre de grandeurs que les scénarios précédents. Toutefois, en fonction des recommandations environnementales et des arbitrages de l'autorité communale, les gabarits maximum augmentent d'un étage pour les bâtiments qui s'implantent perpendiculairement à la voirie Louis Ernotte. Il s'agit notamment d'éviter les vis-à-vis au niveau du nouveau volume prévu au premier rond-point (à proximité directe des potagers sur la voirie Louis Ernotte). Les gabarits des constructions qui remplacent les anciennes ruines sont quant à eux réduits à R+2 afin d'uniformiser les constructions mitoyennes. Les deux plots situés sur la pointe nord du site sont conservés, cependant, un des plots est réduit de R+4 à R+1. Le bâtiment "Mélèze" à l'extrémité de la pointe nord du site est rehaussé d'un étage ;
• la conservation en l'état de la "plaine aux Corneilles" où la végétation est maintenue et où une seule construction est implantée et concerne un préau dédié aux activités pédagogiques prévues sur le site ;
• la conservation de l'emprise des potagers ;
• de ne plus prévoir de potagers propres pour les futurs résidents aux pieds des bâtiments de logements. Ce type d'aménagement paysager est remplacé par une typologie qui rappelle les "sous bois" présents en situation existante ;
• au niveau du stationnement, le scénario conserve la stratégie "0 parking" initialement proposée dans les scénarios précédents ».

Par cette décision, le collège des bourgmestre et échevins charge le bureau d'étude de l'établissement de prescriptions graphiques et littérales du projet de PPAS ainsi que de la finalisation du RIE.

14. L'étude de définition (document intitulé « Définition et programme ») est établie par le bureau d'étude « Suède 36 » le 30 mars 2023.

15. Le 2 mai 2023, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles approuve la notice explicative, les plans et les prescriptions graphiques et littérales du PPAS, et le plan guide d'aménagement paysager en vue de finaliser le RIE.

16. En sa séance du 20 juin 2023, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles déclare le dossier d'élaboration du projet de PPAS « Varda » complet, en ce compris le RIE qu'elle a réceptionné le 12 juin 2023.

17. Le 29 juin 2023, le comité d'accompagnement déclare le dossier complet et le RIE finalisé.

18. Le 19 octobre 2023, le conseil communal de la commune d'Ixelles charge le collège des bourgmestre et échevins de « soumettre à l'enquête publique le projet de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) “Varda” accompagné de son RIE, avis et décisions visés à l'article 44 du CoBAT ».

L'enquête publique est organisée du 27 novembre au 27 décembre 2023, sur le territoire des communes d'Ixelles et de Watermael-Boitsfort.

Elle suscite de nombreuses réclamations. Les deux parties requérantes font partie des citoyens qui communiquent leur opposition au projet.

19. En application de l'article 48, § 3, du CoBAT, diverses instances sont consultées par la commune d'Ixelles et certaines émettent les avis suivants:

- avis de la SNCB, donné le 18 décembre 2023;
- avis de Perspective.brussels, donné le 19 décembre 2023;
- avis de la société immobilière de service public « En Bord de Soignes », donné le 20 décembre 2023;
- avis d'Infrabel, donné le 9 janvier 2024;
- avis de Bruxelles Environnement, donné le 15 janvier 2024;

20. En application de l'article 49 du CoBAT, la commission de concertation se réunit le 17 janvier 2024 et donne son avis, le 7 février 2024, moyennant l'abstention des représentants de la commune d'Ixelles.

Le dispositif de cet avis, favorable conditionnel, est rédigé comme suit :

« Avis favorable de la Commission, sous condition :

1. dédensifier la partie nord du site pour préserver la connexion biologique existante et revoir les caractéristiques de la zone constructible 9 pour améliorer son intégration dans son environnement immédiat ;
2. étudier la fixation d'un gabarit maximum de R+5 tout en maintenant une hauteur de R+2 côté voirie dans la prescription F.1 ;
3. préserver une surface suffisante d'affectation dédiée à l'équipement au sein du PPAS (10% de la programmation répartie en affectation exclusive et mixte) ;
4. prévoir pour les nouvelles constructions une gestion de l'eau de pluie à la parcelle avec zéro rejet à l'égout et avec un TR100 (pluies centennales) ;
5. revoir les prescriptions, dans un but de clarté et de compréhension, comme suit :

Prescriptions graphiques :

- trouver une autre couleur/représentation pour la zone à fonction écologique dominante ;
- compléter la légende du plan pour faire apparaître clairement les cotes d'implantation des bâtiments et comprendre un repère pour l'implantation ;
- définir dans la légende la "zone de recul" en "zone de recul paysagère" afin d'être cohérent avec les prescriptions littérales ;
- corriger le trait pour représenter la limite du PPAS en trait plein (et non pas trait interrompu) ;

Prescriptions littérales :

- supprimer à la prescription générale 0.8 les termes "le nombre d'emplacements de parcage (voitures, vélos) et/ou" ;
- introduire dans les prescriptions littérales la 'zone mixte' notée 1 ainsi dénommée selon la légende du plan des affectations ou à tout le moins rendre plus aisé le lien entre prescriptions graphiques et littérales ;
- introduire dans le cahier des prescriptions littérales le principe des zones bâtissables indicées qui figurent au plan des affectations et à sa légende ;
- adapter le tableau des surfaces d'affectations au regard des conditions ».

21. Les plans et prescriptions graphiques du projet de PPAS sont modifiés à la suite de l'avis de la commission de concertation.

En février 2024, le bureau d'étude « Aries » établit un « complément au rapport sur les incidences environnementales relatif aux modifications du projet de plan suite aux remarques formulées lors de l'enquête publique » sous la forme d'une « note d'absence d'incidences » dont la conclusion est la suivante :

« En conclusion, les modifications apportées après l'enquête publique sont de nature à diminuer les incidences sur l'environnement du projet de PPAS, principalement pour le domaine de la faune et la flore et des eaux de surfaces. En effet, la nouvelle implantation du bâtiment situé dans la zone 9 permet de diminuer les incidences relatives à la fragilisation de la connexion biologique au nord du site. Elle [diminue] également les incidences sur le domaine de l'urbanisme, en induisant une réduction de programme, une diminution de la densité bâtie de la pointe nord, ainsi qu'une réduction des niveaux maximums constructibles autorisés pour certains bâtiments, notamment les bâtiments situés dans les zones 2 et 5 considérés comme les plus hauts du projet (excepté Mélèze). Pour les autres domaines de l'environnement, les modifications ne sont pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'environnement ».

22. En sa séance du 14 mars 2024, le conseil communal de la commune d'Ixelles adopte définitivement le projet de PPAS « Varda » ainsi que son RIE et transmet cette décision ainsi que le dossier d'élaboration du PPAS au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, conformément à l'article 50, § 2 du CoBAT.

Il s'agit du premier acte attaqué.

Il est motivé comme suit :

- « Considérant que la décision du conseil communal du 25 juin 2020 d'élaborer le PPAS Varda est motivée par les éléments suivants :
- la situation urbanistique des lieux est actuellement définie par le plan régional d'affectation du sol (PRAS) du 3 mai 2001 qui affecte le site en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
 - favoriser une urbanisation harmonieuse du site compris entre la rue Louis Ernotte, la chaussée de Boitsfort et la ligne de chemin de fer n°26, il convient d'élaborer un projet de plan particulier du sol pour cadrer le développement de la zone en termes d'affectations aussi bien que d'implantations, de gabarits et de caractéristiques urbanistiques des constructions ;
 - compte tenu des qualités propres du site et du contexte urbain aux abords, les lignes directrices du projet de plan particulier d'affectation du sol sont notamment :
 - préserver un large espace vert et renforcer son attrait écologique, paysager et d'agrément;
 - implanter du logement à caractère social ;
 - maintenir l'activité des potagers ;
 - implanter un projet pédagogique en lien avec les potagers et la nature en ville ;

Vu l'avis préalable favorable de Perspective.brussels (Bureau bruxellois de la planification) du 29 juillet 2020 sur l'opportunité d'élaborer un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) "Varda" et sur les intentions programmatiques de la commune pour le site;

Vu l'avis préalable de Bruxelles-Environnement du 23 juillet 2020 qui confirme qu'un rapport sur les incidences environnementales (RIE) est nécessaire dans le cadre de l'étude du plan particulier d'affectation du Sol (PPAS) "Varda" ;

Attendu l'élaboration du contenu du projet de PPAS "Varda" et son RIE conformément à l'article 41 § 1^{er} du CoBAT et à ses arrêtés d'exécution ;

Attendu qu'un Comité d'Accompagnement (CA) a été mis en place pour suivre la procédure d'élaboration du PPAS et de son RIE conformément à l'article 46 § 1^{er} du CoBAT ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04 juillet 2019 relatif au comité d'accompagnement des PPAS et des règlements communaux d'urbanisme ; Que la commune de Watermael-Boitsfort dont la limite communale côtoie le périmètre du PPAS "Varda" a été invitée aux réunions du CA et a en conséquence été sollicitée à chaque étape de l'étude du PPAS ;

Attendu l'élaboration du PPAS et du RIE dont le comité d'accompagnement s'est réuni à partir du 2 mars 2021 jusqu'au 29 juin 2023, date de sa clôture ;

Vu la délibération du Conseil communal du 19 octobre 2023, réf. #009/19.10.2023/A/0008 # décidant de charger le collège des bourgmestre et échevins de soumettre à l'enquête publique le projet de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) "Varda" accompagné de son rapport sur les incidences environnementales (RIE), avis et décisions visés à l'article 44 du CoBAT ;

Attendu que le projet d'élaboration du PPAS "Varda" et son RIE a fait l'objet d'une enquête publique du 27 novembre 2023 au 27 décembre 2023 ;

Considérant que 298 réactions ont été introduites au cours de l'enquête publique dont 131 avec demande d'audition ;

Considérant que les réclamations et les observations émises en séance publique de la commission de concertation du 17 janvier 2024 portent sur les aspects suivants :

Général :

- la procédure d'élaboration et notamment l'implication de Watermael-Boitsfort ainsi que la définition des objectifs du PPAS ;
- l'amélioration du PPAS "Varda" par rapport aux options du précédent PPAS "Boondael - Ernotte" ;
- la présence de nombreuses contradictions entre les études fournies dans le PPAS qui démontrent la haute valeur biologique du lieu mais qui permet la construction de logements en son sein ;
- le non-respect des diverses exigences internationales, européennes et locales visant la conservation de la Nature ;
- l'absence de référence aux engagements et accords pris par les États de la convention-cadre des Nations Unies sur le changement climatique (CCNUCC) en matière d'adaptation aux changements climatiques ;
- la concomitance du PPAS avec la révision du PRAS approuvée le 23 décembre 2021 par le GRBC qui sera plus écologique ;
- le fait que ce projet va à l'encontre de la demande de moratoire sur la destruction de la nature restante de la RBC transmise ea. au Ministre-Président en juillet 2022 signée par 67 collectifs, comités et associations ;
- l'incohérence du projet avec le Plan Arbres élaboré par la commune d'Ixelles ainsi que sa politique de débétonisation ;
- le fait que RIE ne tient pas compte des impacts environnementaux des projets à proximité ;
- le manque de réelles alternatives dans les scénarii étudiés ;
- l'absence d'une analyse à grande échelle ;
- l'état d'abandon dans lequel se trouve le site ;
- le manque de réalisme du détail des prescriptions ;
- l'intérêt de la réflexion sur l'avenir du site via un développement raisonné et progressif tenant compte d'une approbation respectueuse où les riverains seraient associés ;
- la demande de prévoir une loi qui préserve ce site de tout risque de construction ;
- le processus participatif qui n'a pas permis de rencontrer l'ensemble des riverains directement concernés et notamment ceux de la rue Louis Ernotte et de la rue des Merisiers ;
- la demande de prévoir un référendum avec les citoyens du quartier sur le projet ;
- l'affichage de l'enquête publique confus, dû aux fortes pluies et à la multiplicité des projets ayant eu cours au même moment ;
- le fait que toutes les personnes souhaitant être invitées à la commission de concertation n'ont pas reçu d'invitation ;

Écologie:

- la préservation et non la destruction de ce site à grande valeur biologique contribuant à la lutte contre le réchauffement climatique et ses effets ;
- l'anachronisme du projet aux regards des accords de Paris qui ont consacré 3 obligations : 1. Réduction des émissions de gaz à effet de serre (EGES) ; 2. maintenir les puits naturels de carbone et les augmenter ; 3. obligation d'entreprendre des plans identifiant des objectifs climatiques aptes à être efficaces sur base de critères et en les révisant ;
- la demande d'attendre la mise en œuvre du plan global "Goodsoil" régional attendu fin 2024 ;
- la protection des 40 arbres à haute tiges de plus de 150cm de circonférence à minima ;
- les corneilles qui sont une nuisance notamment pour la propreté du quartier ;
- la récupération de l'eau de pluie pour une valorisation *in-situ* (usage domestique, mares...) ;
- l'absence d'une analyse IQSB-PRO du sol ;
- les impacts éludés dans le RIE des incidences cumulées des différents projets dans le voisinage sur l'environnement ;
- l'évaluation du nombre d'arbres abattus dans le projet ;

Urbanisme:

- au niveau du maillage bleu, l'augmentation du risque d'inondation en aval du site, notamment dans la zone du Dries où se trouve le Watermaelbeek ;
- au niveau du maillage vert, le site est répertorié comme continuité verte et est contiguë avec le Parc privé de l'institut royal des sciences naturelles de Belgique ;
- le projet Akarova (300 logements sociaux) a déjà fortement impacté le quartier et plus largement le maillage vert ;
- la référence au plan de gestion de l'eau 2016-2021 de la Région alors qu'il a été remplacé en juin 2023 par celui de la période 2022-2027, lequel adopte une approche différente en ce qui concerne les préoccupations climatiques ;
- la demande de prévoir des nouvelles constructions dans des zones déjà imperméabilisées comme l'occupation des bâtiments vides ;
- la création d'un cadastre précis des zones bâties dans Bruxelles pour l'accueil de nouveaux projets immobiliers ;
- les gabarits projetés trop importants (jusque R+6) ;
- les gabarits R+6 auxquelles s'ajoutent des serres horticoles ;
- les réelles superficies imperméables et semi-imperméables prévues dans le projet en plus des logements prévus (13% du site) y compris les chemins d'accès ;
- la forte proximité des nouveaux bâtiments avec les bâtiments existants ;
- la proximité du chemin de fer incompatible avec du logement mais plutôt un équipement public ;
- le bon équilibre proposé dans le PPAS entre préservation des potagers et les besoins en logement dans la commune ;
- prévoir des bâtiments neutres en énergie avec 0% d'émissions carbone et dont le chantier sera exemplaire ;
- le réseau d'égout datant des années 70 ne permet pas d'accueillir autant de nouveaux habitants ;
- la maison sise au 71 a un gabarit R+1+T et non R+2+T rendant le gabarit projeté R+4 du nouveau bâtiment trop important ;
- l'impact d'ensoleillement du projet sur les maisons situées dans Watermael-Boitsfort ;
- le regret que la lutte contre la bétonisation se traduit systématiquement par une demande de sur-densifier les quartiers déjà très densément bâtis situés en centre-ville et première couronne de ville dense ;
- le fait que la réquisition des logements ou bureaux vides n'est pas encore possible juridiquement, financièrement ou opérationnellement ;

Social:

- le fait qu’Ixelles est la commune bruxelloise la moins bien pourvue en logement social passant de 2.94% à 3.15% entre 2008 et 2022 alors que les ambitions régionales sont de 15% ;
- la demande que le projet soit plus ambitieux en matière de construction de logements en prévoyant des logements de type R+4 (voir scénario 3) également sur la “plaine aux Corneilles” ;
- la maîtrise publique du terrain qui est une belle opportunité de construire du logement social et de le préserver comme bien commun ;
- la question sociale de l’accès à un logement abordable avec une liste d’attente de 7 à 19 ans pour 51.000 ménages demandeurs de logement social ;
- l’imprécision des prescriptions quant à la destination des logements (logement de type social, modéré ou moyen au sens du code du logement) et la demande que la construction de logements 100% social locatif soit être inscrite dans les prescriptions littérales ;
- l’aspect social du logement doit être abordé via la dimension du bien-être des habitants, d’un droit au paysage impliquant un contact avec la Nature ;
- la demande de prévoir un accès aux potagers aux futurs habitants ;
- la concentration élevée de logements sociaux dans le quartier qui va à l’encontre du principe de mixité sociale recommandé et d’une répartition équilibrée des logements sociaux par commune et par quartier ;
- le projet Akarova aux abords n’a pas apporté la mixité sociale énoncée mais un plus grand sentiment d’insécurité et une fragmentation des espaces verts avec une perte de biodiversité ;
- les problèmes de scolarisations déjà existants dans le quartier ;
- l’intégration d’un équipement jeunesse dans le projet est un plus pour le quartier ;
- l’inquiétude concernant la gestion future des potagers ;
- la gestion des déchets au sein du PPAS ;

Mobilité:

- le manque de parking déjà présent accentué par le projet ;
- la demande d’être plus attentif aux incidences négatives de mobilité et de prévoir emplacements de parking avec un ratio de 0,4 place par logement ;
- l’arrivée de 300 personnes supplémentaires soit environ 70 véhicules (selon STABEL pour un ratio de 0,6 voiture par logement) n’est pas compatible avec la morphologie de la rue Louis Ernest “en cul de sac” de plus mise en zone de trafic apaisé dans le projet ;
- la nécessité de créer du parking dans le site en surface et en sous-sol pour accueillir les nouveaux véhicules ;
- la demande de prévoir un seuil faible de parking dans le projet ;
- la garantie d’une amélioration des transports en commun, notamment des horaires et des parcours ;
- la passerelle vélo devrait aller vers le chemin du chablis en passant à droite du bâtiment Mélèzes ;

Attendu qu’une pétition de 1.004 signatures s’opposant au projet de PPAS ainsi que 40 procurations ont été déposées en séance publique de la Commission de concertation du 17 janvier 2024 ;

Considérant que l’enquête publique a été réalisée conformément au Code Bruxellois de l’aménagement du territoire et à ses arrêtés d’exécution ;

Que, notamment, ont été réalisés :

- un affichage d’avis d’enquête publique sur site, dans le périmètre concerné et aux alentours de celui-ci, tant sur le territoire des communes d’Ixelles (par l’administration communale d’Ixelles) que de Watermael-Boitsfort (par l’administration communale de Watermael-Boitsfort) ;

- un affichage de l'avis d'enquête publique aux valves des maisons communales et sa publication sur le site Internet des communes d'Ixelles et de Watermael-Boitsfort ;
- la parution d'un avis concernant l'enquête publique dans quatre journaux (deux journaux NL et deux journaux FR) ainsi qu'au *Moniteur belge* ;
- la publication *in extenso* du dossier soumis à enquête publique sur le site Internet des communes d'Ixelles et de Watermael-Boitsfort ;

Qu'une réunion d'information sur site s'est également tenue le 19 novembre 2023 préalablement à l'enquête publique ;

Que, suite à la plainte concernant l'affichage de l'enquête publique et après évaluation de la situation, les avis d'enquête publique constituant une partie de la publicité ont bien été apposés sur site conformément au CoBAT et, bien que mouillés, sont restés suffisamment lisibles au regard du reportage photographique fourni par le plaignant ;

Que les affiches d'enquête publique apposées dans l'espace public étaient plastifiées et offraient une protection satisfaisante pour être suffisamment lisibles ;

Qu'un plan d'affichage a été réalisé sur un large périmètre autour du PPAS sur le territoire de la commune d'Ixelles, lequel a été complété par la commune de Watermael-Boitsfort sur son territoire ;

Que pour le surplus, compte tenu du résultat de l'enquête publique (298 observations et réclamations reçues à la clôture de l'enquête publique le 27/12/2023), les problèmes d'affichage décriés n'ont pas eu pour conséquence de mettre à mal l'effet utile de l'enquête publique au regard du nombre important de réclamations reçues ;

Que, concernant le fait que plusieurs réclamants ont indiqué ne pas avoir reçu d'invitation à participer à la commission de concertation, sans que le nombre exact de cas n'ait pu être établi, il y a lieu de préciser que, suivant le décompte qui en a été fait, 131 réclamations sur les 298 réceptionnées font état d'une demande à être entendu, que compte tenu du nombre de réclamations reçues, l'administration n'est pas à l'abri d'une erreur d'encodage ayant eu pour conséquence l'oubli d'un nombre réduit et marginal d'envoi de convocation ; Que pour le surplus, les réunions de la commission de concertation sont publiques, que les ordres du jour de la commission de concertation sont disponibles sur le site Internet de la commune d'Ixelles 15 jours avant la date de la séance de la commission, que plusieurs personnes ayant indiqué ne pas avoir reçu d'invitation l'ont exprimé en séance publique de la commission de concertation du 17/01/2024 ;

Considérant que la commune a procédé à la vérification de l'ensemble des réclamations reçues durant l'enquête publique et des invitations envoyées ; Qu'il s'avère que sur les 131 lettres de réclamation avec demande d'audition reçues dans les délais, 3 n'ont pas fait l'objet d'une invitation à participer à la séance publique de la commission de concertation ; Que ces réclamants étaient néanmoins présents ou valablement représentés en séance publique de la commission de concertation du 17/01/2024 ;

Considérant qu'en matière de consultation préalable de la population, un processus de participation a été réalisé dans le cadre de l'étude de définition du PPAS Varda ("Étude de définition du programme général pour l'aménagement du site 'Varda' via une démarche participative") et par lequel les options et scénarios pour le site ont été mis en débat avec un panel représentatif d'usagers du quartier, mais aussi avec les gestionnaires qui sont partie prenante du site ;

Que ce processus a été mis en œuvre via notamment 49 réunions bilatérales avec les services communaux, associations, comité de quartier et riverains entre autres, via une marche exploratoire le 27/02/2021 et via une enquête en ligne du 02/02/2021 au 08/03/2021 qui a permis d’appréhender la perception et l’avenir du site selon 123 réponses ;

Considérant que le processus participatif de l’étude de définition qui était notamment composé d’une enquête en ligne où les personnes ont indiqué leur adresse postale atteste que des avis d’habitants ont bien été recueillis, dont notamment ceux de la rue Louis Ernotte ;

Attendu que parallèlement à l’enquête publique, les demandes d’avis ont été transmises aux administrations et instances officielles que sont la commune de Watermael-Boitsfort, Bruxelles Environnement, Perspective.brussels, Bruxelles Mobilité et Urban.brussels conformément à l’article 48 § 3 du CoBAT ;

Attendu en outre que les demandes d’avis ont été transmises à Infrabel, la SNCB, aux Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) “En Bord de Soignes” et “BinHôme” conformément aux préconisations du Comité d’Accompagnement dans le PV de clôture du RIE ;

Vu l’avis favorable de la SNCB du 18 décembre 2023 sous condition de la “valorisation des terrains SNCB qui seraient impliqués dans les espaces communautaires ou parcelles qui se trouveraient enclavées dans le projet” ;

Vu l’avis favorable de Perspective.brussels du 21 décembre 2023 sous conditions de faire certaines adaptations pour améliorer la lisibilité et la compréhension des informations, notamment des prescriptions littérales (affectations mixtes, Indices de zones bâtissables et Alignement) et graphiques (légende) ;

Vu l’avis favorable de la Société Immobilière de Service Public (SISP) “En Bord de Soignes” du 22 décembre 2023 ;

Vu l’avis favorable de Bruxelles-Environnement du 15 janvier 2024 (hors-délai) sous conditions :

- de rendre obligatoire dans la mise en œuvre des futurs bâtiments, une gestion de l’eau à la parcelle avec un TR100 avec zéro rejets aux égouts ;
- de dédensifier le programme au Nord afin d’améliorer les impacts environnementaux de manière globale et substantielle ;
- de prévoir un ratio de parking suffisants pour les usagers PMR des futurs bâtiments ;
- d’augmenter de manière significative les épaisseurs de terre proposées sur les toitures afin d’améliorer la durabilité des plantations hors pleine terre ;
- de maintenir un maximum de zones de pleine terre et les zones perméables et protéger les sols vivants de haute valeur ;

Vu l’avis favorable d’Infrabel du 17 janvier 2024 (hors-délai) sous conditions :

- les arbres sur les talus présentant un risque pour les voies ferrées doivent être abattus pour garantir la sécurité de son personnel et de ses collaborateurs ;
- les futurs bâtiments dans le périmètre jouxtant les voies ferrées doivent recevoir leur aval pour la méthodologie de construction, les risques liés au réseau ferroviaire et les accès aux voies ferrées ;
- la loi de la police des chemins de fer doit être respectée en toutes circonstances et aucune dérogation n’est autorisée ;

Attendu que les autres administrations et instances consultées simultanément à l’enquête publique, soit Bruxelles-Mobilité, Bruxelles-Environnement, Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (Urban) et la commune de Watermael-Boitsfort, n’ont

pas émis d'avis d'instance tel que prévu par l'article 48 § 3 du CoBAT, ni la SISP "Binhôme" tel que prévu dans le PV de clôture du RIE ;

Attendu que le périmètre concerné par le projet de PPAS Varda, qui est délimité par la rue Louis Ernotte, la chaussée de Boitsfort et la ligne de chemin de fer L26, est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) adopté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Que le site concerné par le projet de PPAS "Varda" n'est pas situé en zone à haute valeur biologique au PRAS ;

Considérant que le Gouvernement a décidé le 23 décembre 2021 d'ouvrir une procédure de modification du PRAS afin de mieux intégrer les enjeux actuels de maillage vert, de mobilité, de climat et d'agriculture urbaine et de mixité fonctionnelle, mais que son élaboration n'en est qu'au début ;

Considérant que l'actuel PRAS est toujours en vigueur et cessera de produire ses effets juridiques que lorsque le gouvernement aura adopté un nouveau plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que lorsqu'un nouveau PRAS sera adopté, les prescriptions non conformes du PPAS seront abrogées implicitement et les obligations essentielles du nouveau PRAS s'appliqueront ;

Considérant que le projet de PPAS précise et complète le PRAS et s'inscrit dans une réflexion globale sur l'aménagement du territoire qui intègre les impératifs sociaux et environnementaux actuels du développement territorial de la Région de Bruxelles-Capitale portés par le gouvernement dans sa déclaration de politique générale (DPR) 2019-2024 et par le plan régional de développement durable (PRDD) du 12 juillet 2018 ;

Considérant que les objectifs du PPAS sont en effet la préservation d'un large espace vert et le renforcement de son attrait écologique, paysager et d'agrément, l'implantation de logements à caractère social, le maintien de l'activité des potagers et l'implantation d'un projet d'équipement pédagogique ;

Considérant que les objectifs du PPAS "Varda" découlent en partie du projet d'éco-quartier citoyen proposé à l'époque en réaction au projet de PPAS "Boondael-Ernotte" ;

Considérant que le PPAS vise à préciser la zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS en différents type de zones : zone d'habitation durable, zone d'équipement d'intérêt collectif durable, affectation mixte, zone de jardin durable, zone de recul, zone d'espaces verts en sous-bois, zone de potagers et espaces communs, zone de prairie arborée, zone à fonction écologique dominante, talus boisé, zone de voirie et zone de rencontre ; que les prescriptions graphiques et littérales du projet de PPAS visent la protection des "fonctions faibles" telles que les espaces verts, les espaces publics, les logements publics et les équipements d'intérêt collectif dans le contexte du PRAS qui inscrit le périmètre couvert par le PPAS en zone potentiellement entièrement constructible ;

Considérant que les prescriptions de durabilité applicables aux constructions gardent une certaine souplesse afin de pouvoir tenir compte sur le long terme des évolutions techniques et architecturales en matière de qualité environnementale ;
Considérant que le projet de PPAS a fait l'objet d'un rapport sur les incidences environnementale (RIE) tel qu'exigé par la directive européenne 2001/42/CE transposée dans la législation bruxelloise par l'ordonnance du 18 mars 2004 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Considérant que le rapport sur les incidences environnementales (RIE) identifie, décrit et évalue les incidences notables probables de la mise en œuvre du projet de PPAS ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

Considérant que l'objectif du plan est de protéger sur le long terme l'espace ouvert et la pleine terre sur la majorité du champ d'application géographique du plan mais aussi de permettre la construction de logements et d'équipements sur une emprise restreinte afin d'apporter une réponse à la crise du logement et aux besoins de la ville de proximité ;

Que les solutions de substitutions dans le RIE intègrent donc logiquement les objectifs d'un programme qui concilie la nature et la construction ;

Considérant que le plan Arbres de la commune d'Ixelles approuvé le 25 novembre 2021 par le conseil communal d'Ixelles est un des axes du plan climat d'Ixelles et qu'il prévoit de préserver et réaménager les espaces arborés existants suivants : les étangs d'Ixelles, le parc Buchholtz, le square de Meeus et le jardin Maria Malibran ;

Considérant que le plan Arbres mais aussi le plan Climat identifient le site et potagers Varda comme la création d'un nouvel espace vert autorisé au public d'ici 2024 comme suit :

- profiter des analyses (PPAS et étude de définition) pour identifier les possibilités de protection et d'aménagement de l'espace naturel ;
- maintenir les potagers en leur donnant une dynamique plus collective ;

Considérant que le RIE qui accompagne le PPAS prévoit et évalue 4 scénarii dont un "de référence", dit scénario zéro (0), correspondant à une hypothèse d'urbanisation du site sans application du PPAS et dès lors sur base du PRAS qui a force obligatoire et du règlement régional d'urbanisme qui édicte les règles applicables aux caractéristiques urbanistiques des bâtiments et de leurs abords ainsi que les dispositions relatives à l'aménagement des espaces publics ;

Que ce scénario tendanciel doit être pris en considération en ce qu'il représente le potentiel bâtissable du site que permet la réglementation en vigueur ;

Considérant que les 3 autres scénarii proposent chacun une variété de programmes et de spatialisations permettant d'étudier différentes alternatives au projet et d'en évaluer leurs impacts dans le périmètre du PPAS ;

Considérant que ces alternatives s'illustrent dans l'implantation et la densité du bâti et également dans la diversité des milieux biologiques proposés ;

Considérant que les solutions de substitution raisonnables (les scénarios) tiennent compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ; qu'elles sont suffisamment contrastées ;

Considérant que l'évaluation des incidences des différents scénarios dans le RIE a permis d'établir et de parfaire le scénario préférentiel retenu, lequel retient les points forts des scénarios 1, 2, 3, limite et compense les incidences négatives dans les différents domaines de l'environnement ;

Considérant que pour sélectionner le scénario préférentiel parmi les alternatives proposées, le RIE a établi une pondération des chapitres compte tenu des spécificités du contexte du site "Varda" ;

Que tout au long du processus de réalisation du RIE, il a été identifié des thématiques dont les impacts sur l'environnement sont des points spécifiques d'attention ;

Que ces chapitres de premier niveau d'impact sur l'environnement sont "urbanisme architecture et patrimoine", "mobilité", "faune flore et biodiversité", et "hydrologie (gestion des eaux pluviales et de surface)";

Que les autres chapitres sont importants mais secondaires dans le cadre de la pondération de l'analyse des incidences du RIE ;

Considérant que le RIE conclut que le scénario préférentiel peut être considéré comme un scénario amélioré par rapport aux trois scénarios de base ; qu'il présente, en effet, un impact limité sur l'environnement au regard des scénarios précédemment construits même si, pour certaines thématique, le projet de PPAS n'intègre pas toutes les recommandations ;

Considérant que le scénario préférentiel reprend les caractéristiques du scénario le moins impactant pour toutes les thématiques de l'environnement excepté pour ce qui est de la faune et la flore (partiellement), la gestion de déchets et le domaine de l'être-humain ;

Considérant que le RIE analyse les incidences du PPAS en tenant compte des enjeux environnementaux à l'échelle des plans et programmes de la commune et de la Région ;

Considérant que l'évaluation du projet de PPAS en termes d'émissions à l'origine d'émissions de gaz à effet de serre (étude de type bilan CO₂, diagnostic "effet de serre") n'est pas prévu par l'annexe C du CoBAT relative au contenu obligatoire du RIE ;

Considérant que l'annexe C du CoBAT n'impose également pas d'analyser les incidences sur la situation prévisible (soit les permis d'urbanisme en cours d'instruction) à l'inverse de ces projets qui devront tenir compte du PPAS "Varda" dans leur analyse en situation prévisible ;

Considérant que l'analyse de l'impact du chantier et de l'ombrage des zones constructibles du PPAS "Varda" sur le voisinage est infaisable puisqu'il ne s'agit pas d'un projet d'architecture concret mais d'un plan d'urbanisme prévoyant des affectations, des implantations et des volumes capables ;

Considérant que le projet de PPAS vise notamment dans ses principes à valoriser le patrimoine végétal et bâti du terrain ;

Considérant que le site présente 2 arbres repris à l'inventaire des arbres remarquables (Calapa Commun et le Juglans Regia), que ceux-ci seront préservés de toute construction à leur proximité immédiate ;

Considérant que le périmètre comprend un patrimoine bâti témoignant de la première urbanisation du terrain à la fin du XIXe et au début du XXe siècle, qu'il comprend 2 maisons inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural (71 et 73, rue Louis Ernotte), que celles-ci, de style pittoresque, seront conservées et valorisées ; que s'y trouvent également 4 anciennes villas à l'état de délabrement ("ruines") à des stades plus ou moins avancés, et présentant différentes pathologies ;

Considérant que parmi celles-ci, le projet de PPAS en identifie 2 qui seraient partiellement récupérables (81 et 85, rue Louis Ernotte) et qui seront intégrées dans les zones constructibles permettant de les préserver ou du moins de les valoriser via des prescriptions spécifiques ; Que malgré leur état de délabrement, cette option permettra de préserver ces ruines dans de nouvelles constructions, qui seront analysées par ailleurs; Que les 2 autres maisons se trouvent dans un état de dégradation fort à extrêmement avancée dont un effondrement partiel (77 et 65-67,

rue Louis Ernotte) ; Que le projet de PPAS les identifie dès lors comme irrécupérables; Que leur démolition - le cas échéant - est autorisée;

Considérant que la situation existante de droit d'un PPAS doit mentionner les alignements décrétés par arrêté royal, du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (GRBC) ou par décision du conseil communal et leur date d'approbation conformément à l'article 3 § 2 de l'arrêté du GRBC relatif au contenu des PPAS du 02 avril 2020 ;

Que le PPAS peut être accompagné d'un plan d'alignement conformément à l'article 41 § 2 du CoBAT ;

Considérant que l'alignement correspond à la limite entre la voie publique et les propriétés riveraines (RRU, Titre I, article 2, point 3) ;

Considérant que le PPAS "Varda" prévoit une zone de voirie à l'emplacement de la voie actuelle (chapitre "Voie publique" des prescriptions littérales) et d'autres zones (zones de recul...), une limite à la voie publique est fixée *de facto* ;

Considérant que la situation existante de droit pour les alignements reprend principalement celui de l'ancien chemin vicinal qui ne correspond plus à la situation sur le terrain et qu'il y a lieu de le supprimer ;

Considérant que l'emprise de la voirie de rue Louis Ernotte est située sur les communes d'Ixelles et de Watermael-Boitsfort et que son réaménagement en temps utile sera concerté entre les autorités communales et fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme auprès de la Région ;

Considérant que le Bureau bruxellois de la planification (Perspective.brussels) recommande de manière générale de prévoir des équipements à hauteur de 10% du programme d'urbanisation ;

Considérant qu'un schéma d'orientation paysagère est adjoint au PPAS afin de préserver et mettre en valeur la diversité des situations paysagères et écologiques du site concerné ;

Considérant que le paysage du site est composé de plusieurs identités (4) appelées pièces paysagères qui correspondent à des recommandations différentes avec des qualités à préserver et à régénérer ;

Que les mesures de gestion proposées par ce schéma intègrent l'enjeu nature et tendent notamment à maintenir et créer différents milieux et strates végétales ainsi qu'à respecter les cycles naturels (eau, sol, biodiversité, ...) ;

Considérant que le projet de PPAS offre un cadre durable à l'agriculture urbaine en confirmant l'activité potagère sur le site ;

Considérant que l'affectation principale du PPAS "Varda" est un espace vert composé d'une diversité de typologies de zones vertes à savoir : zone de jardin durable, zone de recul, zone d'espaces verts en sous-bois, zone de potagers et espaces communs, zone de prairie arborée et zone à fonction écologique dominante représentant 72,92% de l'utilisation du sol soit 26.513m² selon le tableau de synthèse des prescriptions littérales ;

Considérant que le PPAS de manière générale prévoit une préservation du milieu biologique via la création d'ouvrages infiltrant et végétalisés, de toitures végétalisées, de supports de plantes grimpantes, des abris à oiseaux, chauve-souris et/ou insectes ;

Considérant que la gestion de la nuisance liée aux corneilles ne relève pas directement de l'urbanisation du site à travers le PPAS mais qu'elle pourra faire l'objet de mesures dans le cadre du schéma d'orientation paysagère et, le cas échéant, indépendamment de celui-ci ;

Considérant que le projet de PPAS ne projette pas d'abattage d'arbres en tant que tel mais prévoit des zones constructibles qui impliqueront possiblement l'abattage d'arbres lors de leur mise en œuvre ;

Que le PPAS a veillé à préserver le caractère arboré du site en positionnant les zones constructibles le plus possible en dehors du boisement de friche et qu'il exige aussi des replantations dans ses prescriptions (cf. Prescription littérale D.3 Zone de jardin durable qui impose la plantation d'un arbre à haute-tige par tranche entamée de 200m²) ;

Que les zones constructibles s'implantent en effet sur et aux abords immédiats des espaces déjà minéralisés (constructions existantes) ou sur la zone de pâturage où le nombre d'arbre est limité ;

Considérant que les arbres remarquables du site sont préservés ;

Que, selon une estimation large et prudente, le nombre d'arbres qui pourrait être impacté lors de constructions futures est estimé à 70 sujets ;

Considérant qu'en matière d'analyse de la qualité du sol, la démarche d'IQSB a été réalisée suite à l'avis de Bruxelles Environnement sur l'avant-projet de cahier des charges du RIE du PPAS "Varda" transmis au comité d'accompagnement (CA) conformément à l'article 2, Titre II & III du CoBAT en date du 12 avril 2021 ;

Que l'IQSB-Citoyen a été jugé par le CA suffisant étant donné que les occupations antérieures du site étaient agricoles et limitativement résidentielles (petites maisons de campagne de caractère pittoresque) ;

Considérant que l'IQSB a été réalisé avec Bruxelles-Environnement et certains potagistes ;

Considérant que l'imperméabilisation limitée du sol prévue par le PPAS permet une gestion intégrée des eaux pluviales et de surfaces qui évite le rejet à l'égout (voir prescription littérale F.1.) ;

Considérant toutefois que cet atout du PPAS devrait permettre d'envisager une gestion de l'eau de pluie avec zéro rejets à l'égout avec un TR 100 (intensité de pluie centennale) ;

Considérant qu'une prescription plus volontariste en ce sens permettrait de limiter largement l'augmentation du risque d'inondation en aval du site, notamment dans la zone du "Dries" où se trouve enfouis le Watermaelbeek ;

Considérant que le RIE, dans son relevé de la situation existante de droit pour évaluer les différents scénarios, se base sur le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2016-2021 et que le nouveau PGE 2022-2027 a été adopté le 22/06/2023 ;

Considérant que le scénario préférentiel, préfigurant celui du PPAS a été approuvé par le CBE d'Ixelles le 06/12/2022, le PGE 2016-2021 étant en vigueur à ce moment de l'étude ;

Considérant que le projet de PPAS ne compromet pas la réalisation des objectifs fixés par le nouveau PGE 2017-2022 et tend à valoriser la ressource ;

Considérant que le projet de PPAS prévoit également une urbanisation contenue du site qui limite la surface bâtie au sol pour l'affectation logement, conforte de larges espaces verts et préserve les potagers sur leur emprise actuelle ;

Qu'à cet égard, il ne peut être comparé au projet "Akarova" de 2008 qui n'a pas fait l'objet d'autant de soin pour maintenir un bon équilibre socio-environnemental;

Considérant que l'espace ouvert représente 90% de la surface couverte par le projet de PPAS tandis que l'espace bâti au sol est de 10% (pour 5% dans la situation actuelle) ; Que le PPAS permet une souplesse pour la mise en œuvre des nouvelles constructions en donnant une légère surlargeur à la zone réellement constructible portant le pourcentage théorique de constructibilité à 12,7% ;

Considérant que la prescription littérale F.2. prévoit un aménagement des abords de sorte à limiter l'imperméabilisation du sol et à développer les surfaces plantées mais qu'il est difficile au stade d'un plan d'affectations de quantifier précisément l'impact de cet aménagement sur l'imperméabilisation du sol ;

Considérant que de manière générale le projet de PPAS de par ses orientations est attentif à la qualité de sols ;

Considérant que le projet de PPAS prévoit une densification maîtrisée du bâti sur le site couvert par le PPAS;

Considérant que les quartiers centraux et de première couronne urbaine déjà très densément construits ne peuvent à eux-seuls absorber l'ensemble des besoins démographiques et de logements abordables de la ville-région ;

Considérant que le projet de PPAS présente une densification harmonieuse et contrôlée d'un site bien accessible en transports en commun, à proximité d'espaces verts et muni d'équipement collectifs ;

Considérant du reste qu'une analyse fine et récente des logements inoccupés à Ixelles révèle que très peu sont mobilisables dans le cadre du droit de gestion publique ;

Considérant que la densité maximum prévue par le projet de PPAS ($P/S = 0,39$) est adaptée à la morphologie de la zone dans laquelle il s'insère, laquelle présente une moyenne de P/S de 0.95 (rapport entre la surface des planchers habitables et la surface du terrain) ;

Considérant que la forme de la densité proposée est de qualité en ce qu'elle tient compte des caractéristiques urbanistiques du quartier et du confort public en prévoyant une implantation perpendiculaire en retrait de la voirie et un volume en redent ("marche d'escalier") prévoyant un gabarit réduit côté rue (R+2) avec un plan incliné à 20° permettant une augmentation progressive du gabarit depuis la rue vers le chemin de fer ;

Considérant que le PPAS permet des volumes capables mais pas obligatoires ;

Considérant qu'il convient tout de même de fixer un gabarit maximal de R+5 pour garantir une hauteur intégrée des futures constructions prévues à hauteur de l'actuelle clairière ;

Considérant que la proximité du nouveau bâti avec l'existant permet d'intégrer les ruines existantes dans un projet plus large et donc leur préservation ;

Considérant que le projet de PPAS permet bien une augmentation du gabarit des immeubles situés aux n^{os} 71 et 73 de la rue Louis Ernotte qui passe d'un R+1+toit à un R+2+toit ;

Considérant que les plots (zones bâtissables) 9 et 10 situés entre le bâtiment Mèlèzes (plot 11) et la maison unifamiliale sise rue Louis Ernotte 71 (plot 8) s'implantent à la place d'une fermette qui s'est écroulée récemment ;

Qu'en terme de surface, le PPAS permet à ces endroits de passer de 670m² (surface de la fermette en ruine sise aux n°65-67) affectés au logement à 950 m² (plot 9) auxquels s'ajoutent 300 m² d'équipement d'intérêt collectif (plot 10) et également 640m² de logement en plus au-dessus et au-pourtour du bâtiment Mèlèze (plot 11) ;

Que cette densification de la partie nord du site couvert par le PPAS permet de répondre à l'ambition du plan de construire du logement à caractère social tout en préservant le large espace vert qu'offre le site ;

Considérant que le RIE (p.166) répertorie les connexions biologiques du site avec son environnement direct et que l'une d'entre elle (liaison de la faune terrestre) se trouve au nord du site entre le bâtiment Mèlèzes et la ruine sise rue Louis Ernotte 65-67 ;

Considérant que la densité proposée dans la partie nord du site est somme toute trop importante et qu'il convient de la réduire, entre-autres pour prendre en compte cette connexion biologique existante ;

Considérant que le projet de PPAS prévoit une urbanisation d'échelle locale qui accroît la surface de logement de 8.000 m² par rapport à la situation existante et qu'il convient d'ajuster la surface d'équipement en conséquence ;

Considérant que les caractéristiques urbanistiques des constructions définies par le projet de PPAS intègrent les objectifs de durabilité et de résilience face aux effets du réchauffement climatique ;

Considérant que la prescription générale 0.1 définit le développement durable prévu par le PPAS ;

Que les constructions devront notamment :

- respecter des normes de performance énergétique;
- prévoir une toiture végétalisée de manière intensive;
- prévoir des supports de plantes grimpantes;
- prévoir des abris à oiseaux, chauve-souris et/ou insectes;
- éviter tout rejet d'eau de ruissellement à l'égout public;
- recourir à des ouvrages infiltrant et végétalisés;
- prévoir des citernes pour récupérer l'eau de pluie et la réutiliser;
- prévoir de l'éclairage uniquement vers le bas;
- avoir des matériaux de constructions avec un faible impact environnemental, sanitaire, résistants aux
- agents de dégradation, renouvelables ou abondants dans la Nature, recyclés et recyclables;
- prévoir des mesures spécifiques visant à limiter les effets sonores et vibratoires du trafic ferroviaire
- sur l'environnement extérieur et intérieur du bâti ;

Qu'une note détaillant les matériaux prévus dans les constructions devra être jointe à la demande d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que les nuisances liées au chemin de fer – et notamment les bruits et les vibrations sont prises en compte dans les caractéristiques constructives des bâtiments décrites dans la prescription littérale F.1 ;

Considérant que le projet de PPAS et le schéma des orientations paysagères accordent aussi une attention toute particulière à l'interface entre le domaine public et le domaine privé pour que la densité soit bien vécue ;

Considérant que par le PPAS, la commune d'Ixelles fait le choix de ne pas maximiser l'urbanisation du site malgré son potentiel constructible et les besoins sociaux à rencontrer dans le contexte d'une crise du logement abordable;

Considérant que le type de logements visé dans la prescription littérale D.1.1. du PPAS sont à caractère social afin d'apporter une solution concrète aux nombreux bruxellois en attente d'un logement social ou à finalité sociale (locatif social, locatif modéré, acquisitif social, logement adapté aux situations de handicap, (...)) ;

Considérant que le foncier visé est majoritairement public et que le logement prévu au sein du PPAS restera dans le domaine public ;

Considérant que la part de logements sociaux à Ixelles est inférieure à l'objectif régional de 15% du parc de logement;

Qu'Ixelles est la commune bruxelloise la moins bien pourvue en logement social ;

Considérant que la commune d'Ixelles finalise son plan Logement qui propose une répartition du logement social sur l'ensemble de son territoire avec certains projets déjà en cours avec la SISP "BinHôme" ;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale a adoptée le 31 mars 2022 une ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés ;

Considérant que cette ordonnance prévoit la réalisation d'un inventaire régional sur les logements inoccupés dans l'ensemble de la Région pour permettre, dans un second temps, à un opérateur de gestion publique (OGP) de prendre temporairement en gestion un logement inoccupé ou insalubre afin de le rénover et de le mettre en location à un loyer réduit pour une période minimale de 9 ans ;

Considérant que sur Ixelles, cet inventaire a identifié +/- 120 logements dont seulement +/- 30 sont structurellement inoccupés, les autres étant principalement des inoccupations transitionnelles avec un motif légitime (travaux, permis d'urbanisme) ;

Que ce potentiel de logements inoccupés n'est pas de nature à combler à lui seul le déficit du territoire communal en logements de prix abordable ;

Considérant que le projet le PPAS ne permet pas la construction de parking en sous-sol pour accueillir le stationnement automobile induit par l'urbanisation projetée ;

Considérant que la zone couverte par le PPAS bénéficie d'une accessibilité satisfaisante avec la bonne desserte de la gare ferroviaire de Boondael et des lignes structurantes de transport en commun (tram 8 et 25) à proximité immédiate (zone d'accessibilité B au Règlement Régional d'Urbanisme) ;

Considérant qu'en matière de mobilité et de stationnement, des mesures d'accompagnement et d'amélioration de l'offre de transports en commun seront prévues en dehors du périmètre du projet de PPAS dans le cadre du déploiement du plan bus de la STIB (L42) ;

Considérant que des parkings souterrain sous-occupés existent dans le périmètre du PPAS et à ses abords (parking sous l'immeuble Mèlèze, parking sous l'immeuble Tilleul et sous Akarova) représentant une offre de stationnement de 115 places en ouvrage pour une capacité maximale cumulée de (161 places) ;

Considérant que, selon les données de parking.brussels datant de 2019, le taux d'occupation du stationnement en voirie n'est pas saturé dans la zone que ce soit en stationnement diurne ou nocturne avec un taux maximum d'occupation de 66% de plus ou moins 380 places entre 5h et 7h ;

Que la demande de carte riverain pour un véhicule n'est pas saturée dans cette zone contrairement à d'autres quartiers de la commune d'Ixelles ;

Considérant que le projet le PPAS permet l'organisation de places de stationnement en surface réservées pour les personnes handicapées proches des immeubles ;

Considérant que le PPAS prescrit l'aménagement d'une passerelle et indique le principe de sa liaison sur le plan d'affectation mais que la réalisation et l'implantation précise de cet ouvrage sera affinée à l'occasion d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que l'élargissement de l'assiette du chemin de fer de la ligne 26 n'est pas prévu par le PPAS et qu'il s'agit par ailleurs d'une ligne de desserte locale (réseau S) ;

Considérant que par souci de clarté et afin d'améliorer leur lisibilité et leur compréhension, certaines prescriptions pourraient être adaptées ;

Considérant qu'en ce qui concerne les prescriptions graphiques :

- Il y aurait lieu de trouver une autre couleur/représentation pour la zone à fonction écologique dominante ;
- la légende du plan doit être complétée pour faire apparaître clairement les cotes d'implantation des bâtiments et comprendre un repère pour l'implantation ;
- la légende doit également définir la "zone de recul" en "zone de recul paysagère" afin d'être cohérent avec les prescriptions littérales ;
- le trait pour représenter la limite du PPAS doit être corrigé en trait plein (et non pas trait interrompu) ;

Considérant qu'en ce qui concerne les prescriptions littérales :

- à la prescription générale 0.8, supprimer "le nombre d'emplacements de parage (voitures, vélos) et/ou" ;
- il conviendrait d'introduire dans les prescriptions littérales la 'zone mixte' notée 1 ainsi dénommée selon la légende du plan des affectations ou à tout le moins rendre plus aisé le lien entre prescriptions graphiques et littérales ;
- il y a lieu d'introduire dans le cahier des prescriptions littérales le principe des zones bâtissables indicées qui figurent au plan des affectations et à sa légende ;
- il y a lieu d'adapter le tableau des surfaces d'affectations au regard des conditions ;

Vu l'avis favorable de la commission de concertation du 31 janvier 2024 sur le projet d'élaboration du PPAS "Varda" et son RIE sous conditions ;

Considérant que pour tenir compte des observations issues des mesures particulières de publicité et des avis émis, il convient d'apporter les modifications suivantes au projet de PPAS "Varda" :

1. dédensifier la partie nord du site pour préserver la connexion biologique existante et revoir les caractéristiques de la zone constructible 9 pour améliorer son intégration dans son environnement immédiat ;
2. étudier la fixation d'un gabarit maximum de R+5 tout en maintenant une hauteur de R+2 côté voirie dans la prescription F.1;
3. préserver une surface suffisante d'affectation dédiée à l'équipement au sein du PPAS (10% de la programmation répartie en affectation exclusive et mixte) ;
4. prévoir pour les nouvelles constructions une gestion de l'eau de pluie à la parcelle avec zéro rejet à l'égout et avec un TR100 (pluies centennales) ;
5. revoir les prescriptions, dans un but de clarté et de compréhension, comme suit :
 - Prescriptions graphiques :
 - trouver une autre couleur/représentation pour la zone à fonction écologique dominante ;
 - compléter la légende du plan pour faire apparaître clairement les cotes d'implantation des bâtiments et comprendre un repère pour l'implantation ;
 - définir dans la légende la "zone de recul" en "zone de recul paysagère" afin d'être cohérent avec les prescriptions littérales ;
 - corriger le trait pour représenter la limite du PPAS en trait plein (et non pas trait interrompu) ;
 - prescriptions littérales :
 - supprimer à la prescription générale 0.8 les termes "le nombre d'emplacements de parcage (voitures, vélos) et/ou" ;
 - introduire dans les prescriptions littérales la 'zone mixte' notée 1 ainsi dénommée selon la légende du plan des affectations ou à tout le moins rendre plus aisé le lien entre prescriptions graphiques et littérales ;
 - introduire dans le cahier des prescriptions littérales le principe des zones bâtissables indicées qui figurent au plan des affectations et à sa légende ;
 - adapter le tableau des surfaces d'affectations au regard des conditions énoncées;

Considérant que les modifications apportées au projet pour prendre en considération les remarques et observations issues des mesures particulières de publicité et des avis émis ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant en effet que la note complémentaire au rapport d'incidences (Note d'absence d'incidences – complément du rapport sur les incidences environnementales PPAS Varda de février 2024) conclut que les modifications apportées après l'enquête publique et les avis émis sont de nature à diminuer les incidences sur l'environnement du projet de PPAS, principalement pour le domaine de la faune et la flore et des eaux de surfaces, qu'elles diminuent également les incidences dans le domaine de l'urbanisme, en induisant une réduction de programme, une diminution de la densité bâtie de la pointe nord, ainsi qu'une réduction des niveaux maximums constructibles autorisés pour certains bâtiments, notamment les bâtiments 2 et 5 considérés comme les plus hauts du projet (excepté Mélèze);

Considérant que pour les autres domaines de l'environnement, le complément au RIE souligne aussi que les modifications ne sont pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'environnement;

Considérant, de tout ce qui précède, que le projet de PPAS, moyennant les modifications mineures demandées découlant des remarques formulées au cours de l'enquête publique et n'étant pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Vu le projet de PPAS “Varda” et son rapport sur les incidences environnementales (RIE), ci-annexé ;

Considérant que la procédure d’élaboration du PPAS “Varda” et son RIE peut se poursuivre suivant l’article 50 § 1^{er} du CoBAT;

Sur proposition faite par Monsieur [Y.R.], Échevin de l’Urbanisme et du Patrimoine,

DECIDE :

1. d’adopter définitivement le projet de PPAS “Varda” et son RIE tels qu’ils figurent en annexe de la présente décision pour en faire partie intégrante;
2. de transmettre la présente décision comprenant le dossier complet du PPAS “Varda” au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale conformément à l’article 50 §2 du CoBAT.

La présente délibération ne sera pas transmise à l'autorité de tutelle conformément aux dispositions de l'ordonnance du 14 mai 1998 ainsi qu'à celles de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998 relatif à la transmission au gouvernement des actes des autorités communales en vue de l'exercice de la tutelle administrative tels qu'en vigueur à ce jour ».

23. Le 2 mai 2024, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuve le PPAS « Varda ».

Il s’agit du second acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

IV.1.1. La requête

La première partie requérante indique que son domicile est situé dans le périmètre du PPAS en manière telle qu’elle a intérêt au recours, en ce que le PPAS modifie son cadre de vie.

La seconde partie requérante indique que son domicile, s’il n’est pas situé dans le périmètre du PPAS, est en tout cas en face de celui-ci et qu’elle a dès lors intérêt au recours, en ce que le PPAS modifie son cadre de vie.

IV.1.2. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse ne soulève aucune exception d’irrecevabilité.

IV.1.3. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse soutient que les parties requérantes invoquent, afin de justifier leur intérêt au recours, l'arrêt du Conseil d'État n° 241.456 du 9 mai 2018 mais qu'elles ne répondent pas aux conditions définies dans cet arrêt.

Elle relève que l'espace visé par le PPAS n'est pas un espace vert mais un terrain en friche, situé en zone d'habitat à prédominance résidentielle, sur lequel une végétation spontanée s'est développée et que le PPAS attaqué n'a pas pour objet d'autoriser la construction d'immeubles dans cette zone ni de mettre fin à l'existence des potagers existants, mais uniquement de répartir les zones d'affectation déjà prévues par le PRAS, sur un certain périmètre.

Elle en conclut que le PPAS a pour objet de limiter les possibilités de constructions et que les atteintes au cadre de vie invoquées par les parties requérantes ne résultent pas du PPAS, mais bien de l'octroi de permis de lotir ou d'urbanisme, délivrés sans l'adoption du PPAS, lequel est destiné à délimiter les zones et à définir un gabarit maximal pour les constructions futures.

Elle ajoute que cet intérêt n'est, en outre, pas certain puisqu'aucun permis n'a été délivré et qu'une telle délivrance demeure hypothétique.

Elle fait également valoir que le PPAS limite fortement les superficies constructibles, de telle manière qu'il n'est pas dans l'intérêt des parties requérantes de le contester puisqu'en cas d'annulation de celui-ci, seul le PRAS serait applicable à la zone, lequel en fait une zone totalement urbanisable sans limitation de gabarit puisqu'il place l'ensemble de la partie Est du périmètre en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

Elle ajoute que le domicile de la seconde partie requérante est situé en dehors du périmètre du PPAS, de telle manière qu'elle ne démontre pas un lien direct entre le PPAS et l'atteinte au cadre de vie qu'elle prétend subir.

IV.1.4. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent que l'arrêt n° 241.456 du Conseil d'État, précité, concernait le recours exercé contre le précédent PPAS « Ernotte/Varda », dans lequel l'intérêt au recours des parties requérantes à la cause avait été reconnu, malgré le fait que leur domicile ne se situait pas dans le périmètre du PPAS.

Elles ajoutent qu'il ressort des moyens développés qu'une série de griefs sont invoqués et démontrent aisément que le PPAS est de nature à porter concrètement atteinte à leur cadre de vie.

En ce qui concerne l'impact concret du PPAS, elles renvoient également à l'arrêt du Conseil d'État précité, qui a déjà répondu à ce grief.

Elles ajoutent que selon une jurisprudence bien établie, tout riverain, dont la propriété est sise dans ou en dehors du périmètre du plan, a intérêt à contester un acte réglementaire à caractère planologique ou urbanistique susceptible d'entraîner une modification, par les nouvelles prescriptions qu'il impose, du cadre réglementaire applicable aux futures autorisations nécessaires à l'aménagement des parcelles concernées.

Enfin, elles soutiennent, quant au fait que le PPAS litigieux leur serait bénéfique, que le Conseil d'État, dans l'arrêt relatif au précédent PPAS, a jugé qu'il ne lui appartenait pas d'évaluer à la place des parties requérantes si l'annulation qu'elles poursuivent ne comportent pas de risques pour leurs propres intérêts.

IV.1.5. Le dernier mémoire de la première partie adverse

La première partie adverse se réfère à son mémoire en réponse, qui ne conteste pas l'intérêt des parties requérantes.

IV.1.6. Le dernier mémoire de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse fait valoir ce qui suit :

« Il n'est pas juste de soutenir que le PPAS attaqué impliquerait une densification de la zone.

Au contraire, le PPAS attaqué par les requérants s'inscrit dans un contexte bien particulier : le périmètre du PPAS est une zone de 4 hectares située en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS qui a majoritairement été laissée en friche pendant plusieurs dizaines d'années. Sans le PPAS attaqué, l'intégralité de cette zone pourrait donc être urbanisée.

Afin d'encadrer l'urbanisation inévitable de la zone - laquelle est d'ailleurs souhaitable vu les besoins locaux et régionaux en termes de logement -, la commune d'Ixelles a adopté le plan attaqué avec pour objectif de protéger sur le long terme l'espace ouvert et la pleine terre sur la majorité du champ d'application géographique du plan mais aussi de permettre la construction de logements et d'équipements sur une emprise restreinte afin d'apporter une réponse à la crise du logement et aux besoins de la ville de proximité.

Le PPAS attaqué n'implique donc aucunement une densification de la zone et, vu la situation réglementaire de la zone en l'absence du plan attaqué, ses uniques effets sont de limiter l'urbanisation potentielle du site et de restreindre les fonctions qu'il pourra accueillir.

En conclusion, la partie adverse maintient que le PPAS attaqué n'est pas de nature à faire grief aux requérants dès lors qu'au contraire, le PPAS attaqué limite fortement les superficies constructibles sur les parcelles sises à proximité des requérants et permet d'y sauvegarder un grand espace vert central, alors que le PRAS place l'ensemble du périmètre en zone d'habitation à prédominance résidentielle, de sorte qu'en l'absence du PPAS attaqué, elle est totalement urbanisable sans limitation de gabarit, si ce n'est celles découlant du Règlement Régional d'Urbanisme ».

IV.2. Appréciation

Tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout plan ou projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Pour apprécier l'intérêt des parties requérantes, il y a notamment lieu de tenir compte de la proximité du projet litigieux avec leur bien et du contexte urbanistique dans lequel il s'inscrit.

En l'espèce, il n'est pas contesté que le domicile de la première partie requérante est situé dans le périmètre du PPAS litigieux et que le domicile de la seconde partie requérante est situé en face de ce périmètre. La réalisation du plan attaqué implique une densification du quartier au niveau de la partie centrale du périmètre alors qu'il s'agit, en situation existante de fait, d'une zone boisée et non bâtie, ne comprenant que de vieux immeubles en ruine.

Même si le PPAS n'a pas pour objet d'autoriser un quelconque projet de construction, il précise et complète le statut urbanistique de la zone et détermine quels projets y seront en principe admis ou refusés. Dans cette mesure, il concrétise des choix urbanistiques qui ont une incidence sur le cadre de vie des parties requérantes et sont de nature à leur faire grief.

L'exception d'irrecevabilité est rejetée et le recours est recevable.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

V.1.1. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 10, 11 et 23 de la Constitution, de la violation des articles 1^{er}, 3.2, 6.2, 6.4, 8 et 9 de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, pris conjointement avec les articles 6.4, 6.8 et 7 de la Convention

d'Aarhus sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, des articles 2, 3, 6, 44, 48 et 50 du CoBAT, des articles 2, 5 et 12 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, et du principe d'utilité de l'enquête publique.

Dans une première branche, elles reprochent aux parties adverses d'avoir adopté puis approuvé le PPAS litigieux sans avoir organisé la procédure de participation du public en début de procédure, à un moment où toutes les options étaient encore possibles et où le public pouvait exercer une réelle influence sur le processus décisionnel.

Dans une deuxième branche, elles constatent que « les autorités compétentes soutiennent que l'élaboration du PPAS a intégré un processus de participation dans lequel les options et scénarios pour le site auraient été mis en débat avec un panel représentatif d'usagers du quartier, alors que le public concerné n'a pas dûment été consulté dans le cadre de ce processus ».

Dans une troisième branche, elles constatent que les observations émises lors de l'enquête publique organisée sur le projet de PPAS et le rapport d'incidences environnementales critiquaient les objectifs et options retenus par la commune d'Ixelles dans le cadre de l'élaboration du plan. Elles reprochent aux « autorités compétentes » de n'avoir ni débattu de ces objectifs et options ni rencontré les observations ainsi émises.

Elles développent cette troisième branche comme suit :

« 9. Par ailleurs, outre le fait que le public concerné n'a pas été amené à pouvoir faire valoir son point de vue sur les objectifs et principes soutenant le PPAS, l'étude de définition que la commune prétend avoir fait réaliser “pour définir les besoins pour le développement du site”, n'a pas été mise à la disposition du public, afin que celui-ci puisse dûment réagir sur ces besoins et ces options lors de l'enquête publique réalisée du 27 novembre 2023 au 27 décembre 2023.

Le processus de participation est dès lors biaisé.

10. De plus, comme il le fut rappelé ci-dessus, les observations émises lors de l'enquête publique remettaient en cause certains objectifs et principes soutenant le PPAS et notamment la détermination des zones urbanisables et des zones non urbanisables et le programme général du PPAS.

Non seulement, le public concerné ne fut pas appelé à pouvoir utilement faire valoir ses observations sur les principes et objectifs retenus, mais force est de constater que ni la délibération du conseil communal de la commune d'Ixelles du 14 mars 2024 ni l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2024 n'abordent la question de la pertinence de l'adéquation des principes et

objectifs soutenant le PPAS au regard des observations et réclamations émises (*supra* n° 4).

Ce faisant, les décisions querellées méconnaissent les articles 2, 3, 6 et 50 du CoBAT, ainsi que des articles 8 et 9 de la directive 2001/42/CE pris conjointement avec l'article 6.8 de la convention d'Aarhus.

Les articles 6 et 50, § 1^{er}, al. 4, du CoBAT impliquent que la décision communale d'adoption du plan précise comment “les avis, réclamations et observations émis au cours de la procédure ont été pris en considération ainsi que les raisons des choix du plan tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées”.

Les articles 8 et 9 de la directive 2001/42/CE requièrent que les réclamations émises soient dûment prises en considération et que l'autorité compétente – ce qui vise tant la commune d'Ixelles que la Région de Bruxelles-Capitale – précise comment “les résultats des consultations effectuées au titre de l'article 7 ont été pris en considération”. »

V.1.2. Les mémoires en réponse

La première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du moyen en ce qu'il est pris de l'article 7 de la Convention d'Aarhus qui n'a pas d'effet direct en raison du pouvoir discrétionnaire laissé aux États membres.

Elle ajoute que les parties requérantes n'exposent pas de quelle manière les articles 10, 11 et 23 de la Constitution seraient violés puisqu'elles n'identifient pas au regard de quel groupe elles seraient discriminées ni la rupture d'égalité qui serait consacrée par les actes attaqués.

La seconde partie adverse soulève également une exception d'irrecevabilité du moyen en ce qu'il est pris des articles 10, 11 et 23 de la Constitution, de la violation des articles 1^{er}, 3.2, 6.2, 6.4, 8 et 9 de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, pris conjointement avec les articles 6.4, 6.8 et 7 de la Convention d'Aarhus sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, des articles 2, 3, 6, 44, 48 et 50 du CoBAT et des articles 2, 5 et 12 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, dès lors que, selon elle, les parties requérantes n'exposent pas en quoi ces normes auraient concrètement été violées.

Elle ajoute que les parties requérantes ne soutiennent pas que la directive 2001/42/CE aurait été mal transposée en droit bruxellois ni qu'une des normes visées au moyen aurait été violée durant la procédure d'adoption des actes attaqués.

De la même manière que la première partie adverse, elle fait valoir que la requête en annulation ne contient pas d'argumentaire en lien avec le fait qu'une différence de traitement injustifiée serait opérée entre des catégories comparables de personnes ou que des catégories de personnes se trouvant dans une situation différente seraient traitées de manière identique sans justification raisonnable.

Sur le fond, la première partie adverse décrit la procédure d'élaboration du PPAS, étape par étape et, quant à la première branche du moyen, répond que la demande d'avis adressée à Perspective.brussels et à Bruxelles Environnement mentionnait déjà les lignes directrices du projet, comme l'impose l'article 44, § 1^{er}, du CoBAT et qu'il est logique et nécessaire que la décision d'ouverture expose le projet de PPAS que la commune entend développer, ce qui implique d'en définir au préalable les lignes directrices.

Elle ajoute qu'il n'est pas critiquable que Perspective.brussels fasse référence, dans son avis, à ces lignes directrices, dès lors que la tâche confiée à cet organisme par le CoBAT est de donner un avis sur l'opportunité d'adopter un PPAS, de telle manière que cette instance ne pourrait pas se baser sur d'autres éléments que les lignes directrices pour rendre un avis pertinent.

Elle précise que la détermination de ces lignes directrices se limite à une description factuelle des potentialités du site existant, sans que la planification du site soit figée et, partant, l'enquête publique, dépourvue de tout effet utile.

Elle relève que le projet a d'ailleurs fait l'objet de modifications, à la suite des réclamations déposées, de telle manière que les parties requérantes entendent surtout remettre en cause les choix politiques posés par la seconde partie adverse, ce qui n'est pas admissible.

Elle fait valoir que le grief contenu dans la réclamation d'un autre citoyen, citée par les parties requérantes, a trait à la manière dont les objectifs poursuivis par le PPAS ont été définis, notamment en ce qui concerne le besoin de logements dans la zone, de telle manière que le contenu de cette réclamation n'a aucun lien avec les critiques développées dans le cadre du présent moyen.

Elle ajoute que le premier acte attaqué permet par ailleurs de comprendre comment les objectifs poursuivis par le PPAS ont été déterminés, et le cadre dans lequel leur poursuite s'inscrit, notamment en termes de réponse à la crise du logement.

En ce qui concerne la seconde branche du moyen, elle déduit de la jurisprudence du Conseil d'État que même si la directive 2001/42/CE impose que

l'évaluation environnementale ait lieu à un stade précoce, l'autorité peut néanmoins se fonder sur des études préalables en vue d'adopter des décisions de principe portant non seulement sur les objectifs et le champ d'application géographique d'un projet de plan ou de programme mais également sur son contenu et son degré de précision, de telle manière qu'en l'espèce, la seconde partie adverse pouvait tenir compte des résultats de l'étude de définition pour définir les objectifs et le champ d'application géographique du PPAS, ainsi que son contenu et son degré de précision.

Elle ajoute, concernant le grief relatif aux articles 10 et 11 de la Constitution, qu'il ressort de la description de l'objectif de l'étude de définition que celle-ci n'avait aucunement pour but de prendre la forme d'une consultation visant à remplacer l'enquête publique prévue par le CoBAT mais d'alterner différentes variantes de participation impliquant différents types de public. À cet égard, elle indique que le seul fait que les parties requérantes ou les réclamants dont les réclamations sont citées n'aient pas participé aux différentes activités participatives organisées ne permet pas de démontrer que l'étude de définition violerait les principes d'égalité et de non-discrimination. Selon elle, les parties requérantes ne démontrent pas que le processus participatif organisé parallèlement à la procédure d'élaboration du PPAS violerait les articles 10 et 11 de la Constitution, d'autant que des méthodes de participation ouvertes à tout un chacun ont bien été organisées.

Elle soutient que l'enquête en ligne et les permanences organisées dans le quartier ont été annoncées par voie d'affichage et qu'en tout état de cause, la réclamation reproduite dans la requête fait, à la fois, état d'une participation à cette enquête, tout en soutenant qu'aucune publicité du processus de permanence n'a été effectuée.

Quant à la troisième branche du moyen, elle fait valoir que l'effet utile de l'enquête publique ne requiert pas que toute étude préalable qui a permis de fonder certains choix opérés dans le cadre de l'élaboration du projet de plan soit mise à la disposition du public et que seules doivent être jointes au RIE lui-même, les études dont la connaissance est nécessaire pour comprendre les informations qui y figurent afin de pouvoir y réagir utilement. Elle indique que la seconde partie adverse était fondée à organiser une étude de définition préalable et que cette étude, indépendante de la poursuite du processus d'élaboration du PPAS, ne porte pas préjudice à l'effet utile de l'enquête publique prévue par le CoBAT.

La seconde partie adverse répond, quant à la première branche du moyen, qu'elle s'est conformée au prescrit de l'article 44 du CoBAT et que l'élaboration concrète du projet tel qu'il a été soumis à enquête publique a pris en compte les

résultats d'un processus participatif organisé en parallèle, ce qui n'est pas contraire au CoBAT.

Elle expose qu'après l'annulation, le 9 mai 2018, du premier PPAS couvrant la zone par le Conseil d'État, il a été décidé de consulter le public concerné par le projet à un stade précoce de son élaboration, ce qui s'inscrit pleinement et pour autant que de besoin dans les garanties de participation du public offerte aux citoyens par le droit européen, conformément aux articles 4 et 5 de la directive 2001/42/CE ainsi qu'à la jurisprudence constante du Conseil d'État.

Elle indique que le dossier soumis à enquête publique doit contenir un RIE qui, conformément à l'article 15/1 de l'annexe C du CoBAT doit, lui-même, comprendre certaines informations, dont les raisons des choix retenus, ce qui ne signifie pas que le projet soumis à enquête est un projet final et que le PPAS n'aurait pu être modifié à la suite des réclamations déposées. Elle rappelle chaque étape de la procédure et indique que la procédure prévue par le CoBAT ainsi que ses délais ont été scrupuleusement respectés.

Elle précise que 298 réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique, que le projet de PPAS a été modifié à la suite des observations formulées et que la réclamation citée par les parties requérantes ne portait pas de critiques quant à l'organisation de l'enquête publique mais concernait la manière dont les objectifs avaient été définis. Elle relève, à ce sujet, que cette réclamation n'émane pas des parties requérantes et se réfère à un arrêt n° 252.061 du 8 novembre 2021 aux termes duquel il a été jugé qu'un requérant n'avait pas intérêt à dénoncer l'absence de réponse à une réclamation introduite par un tiers, lorsque les griefs portés étaient propres à son auteur ou étrangers à la situation du voisin requérant. Elle affirme qu'en l'espèce, le questionnement du réclamant en question ne concerne que lui et ne peut être détourné pour les besoins de la cause et qu'en tout état de cause, la motivation des actes attaqués répond à cette réclamation.

Enfin, elle fait valoir que cette branche du moyen revient à exposer que les options fondamentales du PPAS auraient été arrêtées avant l'enquête publique alors qu'au point 1 du moyen il n'est question que de l'article 6.2 et 6.4 de la directive 2001/42/CE et de l'article 7 de la Convention d'Aarhus. Elle relève que la violation des autres dispositions n'est pas développée.

Elle soutient, concernant une éventuelle violation de la directive 2001/42/CE, que selon la Cour de justice de l'Union européenne, les particuliers sont fondés à invoquer devant le juge national, les dispositions d'une directive qui apparaissent, du point de vue de leur contenu, inconditionnelles et suffisamment

précises, dans tous les cas où la pleine application de celle-ci n'est pas effectivement assurée, c'est-à-dire non seulement en cas d'absence de transposition ou de transposition incorrecte de cette directive, mais aussi dans le cas où les mesures nationales qui transposent correctement ladite directive ne sont pas appliquées de manière à atteindre le résultat qu'elle vise. Or, selon elle, les parties requérantes ne dénoncent pas une transposition incorrecte de la directive et n'allèguent pas davantage dans leur requête ni ne démontrent que l'application des dispositions légales n'atteint pas le résultat visé par la directive, à savoir, donner au public concerné « à un stade précoce » la possibilité réelle d'exprimer son avis sur le projet de plan et le RIE, dès lors que les dispositions du CoBAT et son arrêté ont été respectées et que, par ailleurs, des mesures de participation du public complémentaires à celles du CoBAT ont été mises en œuvre en début de processus.

En ce qui concerne la deuxième branche du moyen, elle rappelle le contenu de la délibération du 14 mars 2024 et décrit les étapes du processus participatif réalisé qui a, selon elle, été largement relayé par le biais d'affichages aux abords du site et en ligne. Elle indique que les pièces produites démontrent la participation de nombreux riverains de la rue Louis Ernotte à ce processus et qu'il n'y a donc pas eu de sélection du public concerné puisque la participation à ce processus était libre et volontaire. En l'occurrence, elle relève que le fait que les parties requérantes n'aient pas souhaité s'impliquer dans ce processus participatif ne pourrait lui être reproché et qu'en tout état de cause, elles ne démontrent pas que celui-ci serait irrégulier.

Enfin, elle fait valoir, quant à la troisième branche du moyen, que les parties requérantes n'exposent jamais en quoi les normes visées au moyen auraient été violées et que, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, l'absence de production des documents relatifs au processus participatif dans le dossier soumis à enquête publique ne cause aucun grief et ne pourrait, à lui seul, vicier l'intégralité de la procédure.

V.1.3. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent que le moyen est recevable, le Conseil d'État admettant qu'un requérant invoque l'absence de réponse à une réclamation qui n'émane pas de sa personne, si ce grief répond aux autres critères qui encadrent l'intérêt au moyen et plus particulièrement lorsque ce grief est susceptible de modifier le sens de la décision prise. Elles indiquent également que conformément à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3^o et alinéa 2 de l'arrêté du régent du 23 août 1948 et de la jurisprudence du Conseil d'État, il suffit que l'exposé du moyen cite la disposition violée et développe les raisons pour lesquelles l'acte attaqué n'y est pas conforme, ce

qui est le cas en l'espèce. Elles estiment que l'exception d'irrecevabilité soulevée par les parties adverses est purement formelle et ne permet pas de mener au rejet du grief.

Elles ajoutent que le moyen critique le processus d'élaboration et d'adoption du PPAS au regard des exigences inhérentes à la participation du public. Elles relèvent que les articles 2 et 3 du CoBAT définissent les objectifs de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale et visent entre autres les besoins environnementaux 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.

Elles font valoir que le moyen vise, en outre, les dispositions du CoBAT relatives à l'évaluation des incidences et la prise en compte des impératifs environnementaux dans la décision d'adoption des plans réglementaires ainsi que les dispositions communautaires et conventionnelles européennes qui en sont le fondement, alors que précisément le moyen développe en quoi la procédure d'élaboration et d'évaluation des incidences du PPAS n'a pas été conforme à ces dispositions et principes. Enfin, elles exposent que le moyen critique le fait que l'autorité s'est reposée, pour asseoir sa décision, sur des consultations populaires partielles auxquelles n'a pas pu participer l'ensemble du public concerné, ce qui crée une distinction non justifiée, ce que la requête précise explicitement.

Sur le fond, en ce qui concerne la première branche, elles soutiennent que les décisions de principe adoptées par la seconde partie adverse, visant à diviser le site en trois parties, dont deux sont « sanctuarisées » et la dernière destinée à être bâtie, ont été déterminantes dans le choix de la configuration finale du plan. Elles affirment que le choix posé en amont n'a jamais pu être concrètement débattu et n'a pas pu être remis en cause à aucune autre étape procédurale subséquente, de telle manière qu'il s'agit d'un choix considéré comme un prérequis dont la pertinence n'a pu être discutée.

Elles reproduisent la délibération du 25 juin 2020, l'avis préalable de Perspective.brussels du 29 juillet 2020 ainsi que l'étude de définition du 30 mars 2023 et indiquent que, lors de la phase de diagnostic, trois scénarios ont été envisagés, lesquels impliquent tous l'urbanisation de la plaine aux Corneilles et des potagers et la construction de logements sur la partie centrale boisée. Elles ajoutent que contrairement à ce qui est indiqué, le scénario 3 ne constitue pas une variante d'urbanisation au vu de la surface très restreinte de l'équipement prévu comparé à l'étendue de l'urbanisation de la partie boisée. Elles font valoir que les options fondamentales, telles que développées dans le PPAS sont identiques à celles déterminées *ab initio*, ce qui démontre que la phase de définition du projet n'a pas été

débatte et que les grandes options d'urbanisation du site n'ont pas pu être remises en question.

Elles considèrent que ces éléments ne constituent pas des lignes directrices mais constituent des options d'urbanisation très concrètes du site, qu'il n'est pas question d'un choix général pré-conceptuel mais d'une conception précise de l'urbanisation du site. Or, de telles décisions préalables ne pouvaient, selon elles, être adoptées de manière discrétionnaire que dans la mesure où ces décisions se concilient avec les principes d'évaluation des incidences et de participation du public. En l'occurrence, elles considèrent qu'il ne s'agit pas de questionner des choix politiques mais bien de constater que la mise en œuvre des options sur le site était déjà largement encadrée par la délibération du 25 juin 2020 sans que ce cadre de planification ne puisse être réellement débattu. Elles ajoutent que la réclamation reproduite en termes de requête est pertinente et ne trouve aucune réponse dans les actes attaqués.

En ce qui concerne la deuxième branche du moyen, elles indiquent que les différentes phases de la procédure n'ont pu valablement impliquer le public concerné puisque ces phases préalables n'ont fait l'objet d'aucune mesure de publicité, conformément aux principes du CoBAT.

Elles relèvent, concernant la phase de diagnostic, que l'étude sollicitée n'identifie pas qui sont « les acteurs principaux » et les « intervenants » qui ont participé aux premières réunions bilatérales et aux premières analyses, que rien n'établit que l'enquête en ligne a fait l'objet d'une publicité suffisante et que seule l'affiche d'annonce est jointe au dossier administratif mais pas les modalités concrètes de l'affichage et les preuves de celui-ci. Elles font valoir que cette enquête n'a donné lieu qu'à 123 réponses, ce qui est peu représentatif vu les 297 réactions et la pétition de 1.004 signatures introduites lors de l'enquête publique. Elles affirment que le document ne précise pas les participants à la marche exploratoire, ni comment le public y a été convié, qu'il ne vise que certaines catégories de riverains, que le profil des personnes ayant assisté à l'atelier participatif ainsi qu'aux rencontres de septembre 2021 n'est pas précisé. Elles rappellent le contenu de leur réclamation ainsi que celle d'un autre riverain, produite en termes de requête, ainsi que le compte-rendu du bureau d'étude chargé de cette première phase participative et en concluent que ces démarches n'ont pas pu combler valablement le manque de participation du public.

Enfin, concernant la troisième branche du moyen, elles soutiennent que le dossier soumis à enquête publique doit être complet et que l'article 48, § 2, du CoBAT dispose que sont également soumis à l'enquête publique les documents, avis et décisions visés à l'article 44, lequel vise un dossier comprenant les lignes directrices

du projet, de telle manière que les documents relatifs au processus participatif en question devaient être joints. Elles ajoutent que l'évaluation des incidences doit elle-même être complète et que, selon la seconde partie adverse, l'étude de définition fait partie intégrante du projet puisqu'elle vise à déterminer les lignes programmatiques pour le site, de telle manière qu'un tel document devait être joint au dossier puisqu'il est nécessaire pour comprendre les informations figurant dans le RIE et y réagir utilement.

V. 1.4. Les derniers mémoires des parties adverses

En ce qui concerne la motivation des actes attaqués, la première partie adverse expose que le choix de préserver la plaine aux Corneilles, d'urbaniser la partie centrale et de maintenir les potagers est déjà évoqué dans la décision d'ouverture de la procédure d'adoption du PPAS du conseil communal du 25 juin 2020. Elle ajoute que ce choix découle des objectifs poursuivis par le PPAS – à savoir conserver un large espace vert, implanter du logement à caractère social et maintenir l'activité des potagers – ainsi que des caractéristiques du site – à savoir une partie au sud qui n'a jamais été urbanisée, une partie centrale parsemée d'habitations soit occupées, soit à l'abandon et des potagers déjà existants. Elle ajoute qu'il est matérialisé par le « plan de principe », joint à cette décision d'ouverture du 25 juin 2020 et qu'il est encore précisé dans l'avis préalable de Perspective.brussels du 29 juillet 2020.

Elle explique également que le choix d'urbaniser la partie centrale et de préserver la plaine aux Corneilles – et de ne pas faire l'inverse – est un choix politique et stratégique qui a été motivé par le conseil communal dans sa décision d'ouverture du 25 juin 2020 et approuvé par Perspective.brussels dans son avis rendu le 29 juillet 2020. Ce choix a ensuite été confirmé dans tous les documents et décisions suivants dans la procédure d'élaboration du PPAS. Selon elle, il est dès lors logique que les alternatives raisonnables proposées au sein du RIE prennent comme point de référence les choix politiques actés par la commune, l'obligation d'examiner les alternatives et de justifier les choix retenus devant s'entendre dans des limites raisonnables et ne pouvant pas viser toute alternative théoriquement imaginable pour chacun des éléments du plan. Elle affirme que les limites raisonnables sont définies par les objectifs et le champ d'application du plan et qu'en l'espèce, tenant compte des spécificités du site, c'est-à-dire, d'une part, la plaine aux Corneilles ayant la valeur biologique la plus élevée et n'ayant encore jamais été bâtie et, d'autre part, une partie déjà parsemée d'habitations et d'un grand immeuble au nord, ainsi que des objectifs de la commune (c'est-à-dire le maintien d'un espace vert et la création de logements), proposer une alternative où la partie centrale ne serait pas urbanisée, ne serait pas raisonnable dès lors qu'elle ne permettrait pas d'atteindre l'objectif de créer des logement sociaux sur le site. Par ailleurs, elle estime qu'exiger des parties adverses

qu'elles donnent les raisons pour lesquelles tel ou tel scénario alternatif n'a pas été envisagé, reviendrait à exiger qu'elles donnent les motifs de ses motifs.

Elle affirme qu'en l'espèce, les auteurs du RIE ont proposé à la commune d'Ixelles quatre scénarii de développement du site sur la base des conclusions de l'étude de définition et que la commune devait marquer ou non son accord à leur sujet afin de permettre le début de l'examen de leurs incidences sur l'environnement. Elle en déduit que le choix raisonnable des alternatives étudiées a été précédé d'un processus de réflexion participatif, sur la base de la réalité des lieux, des ambitions de la commune et du « feedback » des citoyens. Elle estime que le premier acte attaqué répond à la critique formulée lors de l'enquête publique selon laquelle les alternatives raisonnables étudiées ne seraient pas suffisamment contrastées. Elle considère que, si la motivation de la délibération du conseil communal ne répond pas expressément aux deux alternatives proposées par le réclamant évoqué dans la requête, il ressort du premier acte attaqué que les alternatives étudiées dans le RIE ont été comparées pour en conclure que celles-ci diffèrent dans l'implantation et la densité du bâti et dans la diversité des milieux biologiques, tout en tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Selon elle, il s'en déduit implicitement mais nécessairement que l'autorité a considéré, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que les alternatives proposées étaient pertinentes au regard de l'objectif et du champ d'application du plan – y compris le but de préservation de la plaine aux Corneilles – et qu'il n'était dès lors pas justifié de prendre en considération d'autres alternatives, telles qu'évoquées au cours de l'enquête publique, qui ne sont pas compatibles avec l'objectif du plan et son champ d'application. Selon elle, une telle explication est claire et suffisante et le dossier permet de comprendre de manière certaine les raisons pour lesquelles les autorités compétentes n'ont pas retenu d'autres scénarii ou alternatives.

Enfin, elle fait valoir que si la réclamation invoquée dans la requête en annulation est précise, aucun élément du dossier ne démontre qu'elle serait exacte ou pertinente. Elle précise à cet égard qu'il n'est pas établi que la partie centrale aurait la valeur biologique la plus élevée du site, comme affirmé dans la réclamation. Elle constate que ce réclamant propose « un scénario épargnant le site « Varda » de toute construction » alors que la commune a dès le départ, clairement indiqué que son intention était de concilier construction de la parcelle et maintien du caractère vert. Elle en conclut que l'absence de toute construction ne peut donc être qualifiée d'alternative raisonnable.

Dans son dernier mémoire, la seconde partie adverse fait part de son analyse des réclamations déposées par les parties requérantes pendant l'enquête publique et estime qu'elles n'ont pas évoqué une « autre alternative » qui aurait dû

être examinée par la partie adverse. Selon elle, elles ont, pour les besoins de la cause, sélectionné, dans des réclamations émanant de tiers, les griefs auxquels la motivation de l'acte attaqué n'aurait, selon elles, pas répondu de manière suffisante ou adéquate. Cette manière de procéder ne peut à son avis être acceptée dès lors que les questionnements du réclamant dont elles se prévalent ne concernent que lui. Elle s'étonne de l'attitude de la première partie requérante qui, selon elle, « a, dans sa réclamation, partiellement validé le programme visé par le PPAS (dès lors qu'elle se réjouit du choix de ne pas avoir défini les potagers et la plaine aux Corneilles comme des zones urbanisables) ».

Concernant les motifs pour lesquels il aurait été « d'emblée envisagé d'urbaniser la partie centrale du périmètre du PPAS » litigieux, elle relève que l'une des lignes directrices du projet de PPAS consistait dans le maintien des activités potagères existantes sur le site et que celui-ci a également pour objectif « la protection d'un large espace ouvert de pleine terre et la construction de logements et d'équipements sur une emprise restreinte afin d'apporter une réponse à la crise du logement ». Elle ajoute que ces options, « retenues à la suite de la mobilisation populaire engendrée par le précédent PPAS (annulé par Votre Conseil dans l'arrêt Bulte et Vanitsem), impacte[nt] *de facto* l'identification des solutions alternatives devant être examinées dans le rapport d'incidences relatif au projet de PPAS (ces dernières devant être raisonnables et construites au regard des objectifs du plan) ».

Elle affirme que la manière dont il a été procédé est totalement respectueuse des dispositions visées par les parties requérantes dans leur moyen. Elle rappelle que le législateur n'impose pas que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement expose toutes les alternatives possibles, mais demande seulement que soient esquissées les principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur de permis et indiquées les principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement. C'est, partant, l'examen de ces alternatives qui doit ressortir du dossier. Elle ajoute que l'obligation d'examiner ces alternatives et de justifier les choix retenus doit s'entendre dans des limites raisonnables et ne peut pas viser toute alternative théoriquement imaginable pour chacun des éléments du plan, ce qui rendrait impossible l'adoption de modifications d'une certaine ampleur. Elle souligne encore que, selon l'article 5.1 de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, l'analyse des « solutions de substitution raisonnables » doit se faire en « tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ou du programme ».

Elle constate qu'en l'espèce, comme le relève le premier acte attaqué, la démarche adoptée par la commune d'Ixelles s'est matérialisée par un processus

participatif dans lequel les riverains, les associations et le public concerné au sens large ont pu débattre des « options et scénarios pour le site », ceci afin d'identifier des solutions alternatives crédibles et que c'est ce processus participatif qui a mis en exergue la volonté du public concerné de ne pas urbaniser la « plaine aux Corneilles ». Elle estime que le premier acte attaqué comporte les motifs pour lesquels ce sont les solutions alternatives qui y sont présentées qui ont été choisies.

Elle maintient que les parties requérantes tentent, dans le cadre du premier moyen, de substituer leur conception du bon aménagement des lieux à celle des parties adverses, en contestant les objectifs stratégiques fixés par la commune d'Ixelles pour y substituer les objectifs qu'elles souhaiteraient que la commune poursuive, alors que cette notion relève de l'opportunité de l'action administrative et que seule l'erreur manifeste d'appréciation peut, à cet égard, être sanctionnée.

V.2. Appréciation

V.2.1. Sur la recevabilité du moyen

En vertu de l'article 2, § 1^{er}, 3^o, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, la requête contient « un exposé [...] des moyens ». Cette disposition implique non seulement l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée mais aussi, de façon claire et sans ambiguïté, de la manière dont elle aurait été concrètement enfreinte.

En l'espèce, les parties requérantes contestent le processus d'élaboration du PPAS litigieux et font grief aux parties adverses d'avoir posé des choix en amont, notamment quant à la répartition des zones à l'intérieur du périmètre du PPAS et à l'urbanisation de certaines de celles-ci, sans que ces choix n'aient pu être préalablement soumis aux mesures particulières de publicité et sans, partant, que le public n'ait valablement pu faire valoir d'observations à ce sujet. Dans un tel contexte, le moyen, en ce qu'il est pris de la violation des articles 2, 3, 6, 44, 48 et 50 du CoBAT et des articles 2, 5 et 12 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement est recevable.

D'autre part, les parties requérantes exposent qu'en soumettant ces choix préliminaires à un processus participatif ne répondant pas aux exigences de l'article 6 du CoBAT, les parties adverses ont effectué une « sélection de personnes » inacceptable au regard des articles 10, 11 et 23 de la Constitution. Partant, le moyen,

en ce qu'il est pris de la violation des articles 10, 11 et 23 de la Constitution est recevable.

Selon la Cour de justice de l'Union européenne, les particuliers sont fondés à invoquer devant le juge national, les dispositions d'une directive qui apparaissent, du point de vue de leur contenu, inconditionnelles et suffisamment précises, dans tous les cas où la pleine application de celle-ci n'est pas effectivement assurée, c'est-à-dire non seulement en cas d'absence de transposition ou de transposition incorrecte de cette directive, mais aussi dans le cas où les mesures nationales qui transposent correctement ladite directive ne sont pas appliquées de manière à atteindre le résultat qu'elle vise (CJUE, arrêt *Marks & Spencers*, 11 juillet 2002, C-62/00, ECLI:EU:C:2002:435, point 27).

En l'espèce, le moyen est pris de la violation des articles 1^{er}, 3.2, 6.2, 6.4, 8 et 9 de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, pris conjointement avec les articles 6.4, 6.8 et 7 de la Convention d'Aarhus sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement.

Les parties requérantes ne soutiennent pas que les dispositions du CoBAT s'écarteraient des exigences de cette directive, mais bien que l'adoption de l'acte attaqué aurait eu lieu en méconnaissance tant de ces exigences que des prescriptions du CoBAT qui les respectent. Cette contestation est recevable et les violations alléguées doivent être examinées concrètement, à propos de chacun des griefs, pour autant que les parties requérantes précisent quelle disposition de la directive qu'elles invoquent aurait été violée et de quelle manière.

En revanche, les parties requérantes n'indiquent pas la manière dont les dispositions de la Convention d'Aarhus auraient été violées. Le moyen n'est pas recevable en ce qui les concerne.

V.2.2. Sur les trois branches réunies

L'article 6 du CoBAT impose au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de déterminer les modalités des enquêtes publiques, en consacrant notamment l'application du principe énoncé en son point *quinquies*, selon lequel, d'une part, quiconque peut exprimer ses observations et ses réclamations par écrit, notamment par courrier électronique, ou, au besoin, oralement, avant la clôture de l'enquête publique et, d'autre part, le Gouvernement ou les communes peuvent décider de toutes formes supplémentaires de publicité et de consultation.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement détermine les modalités précitées.

L'effet utile de l'enquête publique requiert que les riverains intéressés puissent faire valoir leurs remarques ou objections sur un projet d'urbanisme complet, dont les données sont exactes, tel que soumis à l'autorité chargée de statuer.

Les modalités d'enquête publique constituent des formalités substantielles. Toutefois, celui qui critique une décision relative, notamment, à un plan particulier d'affectation du sol, n'a intérêt à invoquer l'irrégularité de l'enquête que si le vice qu'il dénonce l'a empêché d'exercer son droit de réclamation en connaissance de cause, le privant ainsi d'une garantie.

Le CoBAT prévoit encore notamment ce qui suit :

« Art. 40. Chaque commune de la Région adopte, soit à l'initiative du conseil communal, soit dans les circonstances prévues à la section III*bis* ou VI, des plans particuliers d'affectation du sol.
Toute décision d'ouverture de la procédure d'adoption d'un plan particulier d'affectation du sol est formellement motivée ».

« Art. 44. § 1^{er}. Préalablement à l'élaboration du projet de plan particulier d'affectation du sol, le collège des bourgmestre et échevins adresse à l'administration en charge de la planification territoriale et à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement un dossier qui comprend au moins la motivation visée à l'article 40, alinéa 2, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier. Le Gouvernement peut préciser le contenu de ce dossier.

§ 2. L'administration en charge de la planification territoriale donne son avis sur l'opportunité d'adopter un plan particulier d'affectation du sol dans les trente jours de la réception de la demande. À défaut, la procédure est poursuivie, sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà du délai.

§ 3. L'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement décide si le projet de plan particulier d'affectation du sol doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales dans les trente jours de la réception de la demande. À défaut, le projet doit faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

§ 4. Pour apprécier si le plan particulier d'affectation du sol projeté doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement se base sur les critères énumérés à l'annexe D du présent Code.

Doit faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales le projet de plan particulier d'affectation du sol qui porte directement sur une ou plusieurs zones :

- désignées conformément aux directives 79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages, 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages et 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages;
- dans lesquelles est autorisée l'implantation d'établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de la directive

2012/18/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, modifiant puis abrogeant la directive 96/82/CE du Conseil, ou qui prévoit, à proximité de tels établissements ou de zones dans lesquelles ils sont autorisés, l'inscription de zones qui sont destinées à l'habitat ou à être fréquentées par le public, qui présentent un intérêt naturel particulier ou qui comportent des voies de communication ».

« Art. 48. [...]

§ 2. Le conseil communal charge le collège des bourgmestre et échevins de soumettre le projet de plan à enquête publique accompagné du rapport sur les incidences environnementales lorsque celui-ci est requis et de ceux des documents, avis et décision visés à l'article 44 qui font partie du dossier ».

Art. 50. § 1^{er}. Dans les soixante jours qui suivent l'avis de la commission de concertation ou, le cas échéant, l'avis de la Commission régionale, le conseil communal, après avoir pris connaissance des résultats de l'enquête et du ou des avis émis conformément à l'article 49, alinéas 3 et 4, peut soit adopter définitivement le plan, soit décider de le modifier.

Dans le premier cas, il motive sa décision sur chaque point à propos duquel il s'est écarté du ou des avis ou des réclamations et observations émises lors de l'enquête. Dans le second cas, sauf si la modification est mineure et n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, le projet modifié est à nouveau soumis aux actes d'instruction, conformément à l'article 48. En outre, si le projet de plan avait été dispensé de rapport sur les incidences environnementales conformément à l'article 44 :

- soit les modifications apportées au projet sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le projet modifié doit faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales;

- soit les modifications apportées au projet ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et la décision du conseil communal adoptant définitivement le plan doit être expressément motivée quant à cette absence d'incidences notables.

La décision du conseil communal adoptant définitivement le plan résume, dans sa motivation, la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, lorsque celui-ci est requis, les avis, réclamations et observations émis au cours de la procédure ont été pris en considération ainsi que les raisons des choix du plan tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées. Lorsque le projet de plan particulier d'affectation du sol n'a pas fait l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales, la décision du conseil communal adoptant définitivement le plan reproduit la décision motivée de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement visée à l'article 44.

§ 2. Sans préjudice de l'application du § 2/1, le plan particulier d'affectation du sol est approuvé par le Gouvernement. Celui-ci refuse son approbation lorsque le plan n'est pas conforme à un projet de plan régional d'affectation du sol ou aux dispositions identifiées comme destinées à devenir réglementaires dans un projet de plan d'aménagement directeur. Le Gouvernement peut subordonner son approbation à l'adoption d'un plan d'expropriation ou d'un périmètre de préemption. Le Gouvernement accorde son approbation dans les soixante jours de la réception du dossier complet. Ce délai peut être prolongé de soixante jours par arrêté motivé. À défaut de notification de la décision du Gouvernement dans ces délais, le collège des bourgmestre et échevins peut, par lettre recommandée à la poste, adresser un rappel au Gouvernement. Si à l'expiration d'un nouveau délai de deux mois prenant cours à la date de dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le rappel, le collège des bourgmestre et échevins n'a pas reçu la décision du Gouvernement, le plan est réputé refusé.

L'arrêté du Gouvernement refusant l'approbation est motivé. L'arrêté d'approbation est publié par extrait au *Moniteur belge*.

Le plan entre en vigueur quinze jours après sa publication. Le plan complet, accompagné, le cas échéant, du rapport sur les incidences environnementales :

- est mis à la disposition du public sur Internet et à la maison communale des communes concernées dans les trois jours de sa publication;
- est transmis aux instances et administrations consultées durant la procédure.

La mise à disposition du public et la transmission du plan aux autorités visées à l'alinéa précédent précisent les modalités de suivi définies à l'article 68.

§ 2/1. Le Gouvernement peut, dans les délais prévus au § 2, alinéas 2 et 3, imposer à la commune des modifications au projet d'élaboration du plan.

Dans ce cas, pour autant que les modifications n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet, ou qu'elles visent à faire disparaître des dérogations visées à l'article 64/1, le Gouvernement peut accorder son approbation dès la réception des modifications.

Dès la réception des modifications visées à l'alinéa précédent, un nouveau délai commence à courir conformément au prescrit du § 2, alinéas 2 et suivants.

Lorsque les modifications imposées par le Gouvernement ne respectent pas les conditions visées à l'alinéa 2, le projet modifié est à nouveau soumis aux actes d'instruction, conformément à l'article 48. En outre, si le projet de plan avait été dispensé de rapport sur les incidences environnementales conformément à l'article 44, le Gouvernement, concomitamment à l'envoi de sa décision au collège des bourgmestre et échevins, interroge l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement pour savoir si le projet modifié doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales. L'Institut envoie sa décision au collège des bourgmestre et échevins et au Gouvernement dans les quinze jours de la réception de la demande du Gouvernement. À défaut, le projet modifié doit faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

§ 3. La moitié au moins des délais prescrits par le présent article se situe en dehors des périodes de vacances scolaires ».

Conformément à l'article 4 de la directive 2001/42/CE, les plans et programmes qui, tels que le plan particulier d'affectation du sol litigieux, entrent dans son champ d'application, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale lors de leur élaboration et avant leur adoption. Selon l'article 5 de cette directive, le rapport sur les incidences environnementales est « élaboré [...] [en] tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ou du programme » et « contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu [...] des méthodes d'évaluation existantes, du contenu et du degré de précision du plan ou du programme, du stade atteint dans le processus de décision et du fait qu'il peut être préférable d'évaluer certains aspects à d'autres stades de ce processus afin d'éviter une répétition de l'évaluation ». Cela implique que, même si cette évaluation doit avoir lieu à un « stade précoce », l'autorité peut néanmoins se fonder sur des études préalables en vue d'adopter des décisions de principe portant non seulement sur les objectifs et le champ d'application géographique d'un projet de plan ou de programme mais également sur son contenu et son degré de précision. À cet égard, avant l'élaboration du RIE, le processus de décision doit déjà avoir atteint un stade, certes précoce, mais où « les différentes branches de l'alternative peuvent être analysées et [...] les choix stratégiques peuvent être effectués » (CJUE, arrêt *Thybaut e.a.*, 7 juin 2018, C-160/17, ECLI:EU:C:2018:401, point 62). Par conséquent, pour que l'évaluation de ses incidences notables sur l'environnement soit possible, le projet de plan ou de programme ne peut être complètement indéterminé et il doit présenter un

degré de précision suffisant pour permettre l'analyse des solutions de substitution raisonnables.

En outre, l'article 44 du CoBAT, précité, requiert que, préalablement à l'élaboration du projet de plan particulier d'affectation du sol, le collège des bourgmestre et échevins adresse à l'administration en charge de la planification territoriale et à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement un dossier qui comprend au moins la motivation visée à l'article 40, alinéa 2, du même Code, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier.

La seconde partie adverse n'a pas violé l'article 44 du CoBAT, précité, en déterminant comme elle l'a fait les lignes directrices du projet et les éléments de la situation existante qu'elle entendait modifier, en ce compris en ce qui concerne les différentes zones envisagées dans le périmètre du plan, de manière à permettre que l'évaluation de ses éventuelles incidences notables sur l'environnement soit possible.

Par ailleurs, si l'effectivité de l'enquête publique requiert que le public concerné soit informé de la manière la plus complète possible des choix opérés dans le cadre de l'élaboration d'un projet, cela n'implique pas que soient systématiquement soumises à enquête publique toutes les études préalables utilisées pour ce faire. Seules doivent être jointes au RIE lui-même les études dont la connaissance est nécessaire pour comprendre les informations qui y figurent et pour pouvoir y réagir utilement.

Les parties requérantes n'établissent pas, en l'espèce, qu'en l'absence, dans le dossier soumis à enquête publique, des conclusions de l'étude de définition menée en parallèle de l'élaboration du RIE, elles n'ont pas été en mesure d'exercer leur droit de réclamation en connaissance de cause.

Dès lors qu'elles ont pu, sur le vu du dossier soumis à enquête publique, faire valoir quelles options et solutions, encore possibles, avaient leur préférence, elles n'établissent pas davantage que l'enquête publique à laquelle elles ont participé n'a pas été organisée à un stade suffisamment précoce de l'élaboration du plan litigieux.

L'autorité communale est libre de recourir à la méthode de son choix pour déterminer les lignes directrices du projet de plan particulier d'affectation du sol qu'elle entend élaborer avant de le soumettre à enquête publique en application de l'article 6 du CoBAT. Toutefois, lorsqu'elle choisit d'avoir recours, sous la forme d'une « étude de définition », à une consultation supplémentaire et préalable associant librement des riverains, cette autorité n'est en rien dispensée de respecter les obligations qui lui incombent une fois connus les résultats de l'enquête publique

organisée par la suite, même si les réclamations récoltées peuvent impliquer qu'il faille reconsidérer les solutions envisagées à un stade antérieur de l'élaboration du plan.

En l'espèce, il ressort du dossier administratif que, pendant l'enquête publique, au moins une réclamation précise a été adressée à la partie adverse, lui soumettant au moins une solution de substitution compatible avec les lignes directrices du projet de plan et l'ambition politique affichée consistant à construire du logement. Évoquée de surcroît lors de la phase « Feedback » de l'étude de définition, et permettant d'atteindre les objectifs « stratégiques et politiques » du plan sans urbaniser la partie centrale boisée, cette solution consistait à surélever des bâtiments déjà existants dans le périmètre du plan.

Le fait que cette réclamation en cause n'émane pas des parties requérantes elles-mêmes ne leur interdit pas de critiquer personnellement l'absence de réponse aux observations qui y ont été exprimées, dès lors qu'elles n'évoquent pas une situation personnelle spécifique à leur auteur et qu'en outre l'examen par l'autorité du contenu de cette réclamation est susceptible de modifier le sens de la décision prise.

Le premier acte attaqué ne contient aucun élément de motivation permettant de comprendre pourquoi cette solution de substitution n'était pas raisonnable ni pourquoi il n'était pas requis de l'évaluer de manière comparable aux solutions examinées dans le RIE soumis à l'enquête publique. Le dossier administratif ne permet pas davantage de comprendre pourquoi cette solution n'a pas été examinée.

Pour les motifs qui précèdent, dans la mesure où il est pris de la violation de l'article 50 du CoBAT, le premier moyen est fondé et le premier acte attaqué doit être annulé.

Le second acte attaqué qui constate, à tort, que le premier acte attaqué a été adopté dans le respect, notamment, de l'article 50 du CoBAT, viole également cette disposition et doit, partant, également être annulé.

VI. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VII. Demande de confidentialité

VII.1. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse dépose, à titre confidentiel, une version non anonymisée des réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique. Elle demande que la confidentialité de cette pièce soit préservée, en raison du fait qu'elle contient des données à caractère personnel dont la production n'est pas nécessaire au respect du contradictoire. Elle dépose par ailleurs une pièce numérotée 68 qui est une version anonymisée de cette pièce.

VII.2. Appréciation

Dans la mesure où la seconde partie adverse a déposé les mêmes réclamations que la première partie adverse sans les anonymiser et sans solliciter leur confidentialité, il est sans intérêt de se prononcer sur la demande de la première partie adverse.

VIII. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure « au taux de base (770 euros) ». Il y a lieu de faire droit à leur demande et de leur accorder une indemnité de procédure au montant de base indexé, soit 770 euros.

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

Article 1^{er}.

Sont annulés :

- la délibération du conseil communal de la commune d'Ixelles du 14 mars 2024 au terme de laquelle est « adopt[é] définitivement le projet de P.P.A.S. 'Varda' et son RIE tels qu'ils figurent en annexe de la présente décision pour en faire partie intégrante »

et

- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2024 par lequel « est approuvé le Plan Particulier d'Affectation du Sol 'Varda' couvrant le périmètre délimité par la rue L. Ernotte, la chaussée de Boitsfort et la ligne de chemin de fer n° 26, comportant un plan de localisation, un plan de situation existante de droit,

un plan de situation existante de fait, un plan des affectations contenant des implantations, gabarits et alignement, une notice explicative, un carnet de prescriptions urbanistiques littérales, un RIE et accompagné d'un schéma d'orientation paysagère ».

Article 2.

Le présent arrêt sera publié par extrait au *Moniteur belge*.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune, à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 29 mai 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