

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 267.697 du 18 septembre 2026

A. 236.028/XV-5027

A. 236.039/XV-5030

En cause : **D.N.** (affaire A. 236.028/XV-5027),
ayant élu domicile chez
M^e Lionel-Albert Baum, avocat,
rue du Lombard, 67
1000 Bruxelles,

P.V. (affaire A. 236.039/XV-5030),
ayant élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann, 451
1180 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

la société en commandite
REDEVCO RETAIL BELGIUM,
ayant élu domicile chez
M^e Joël van YPERSELE, avocat,
rue des Colonies, 56/6
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par des requêtes introduites, par la voie électronique, respectivement les 5 et 7 avril 2022, les requérants demandent l'annulation de la décision du 8 février 2022 par laquelle le fonctionnaire délégué a octroyé un permis d'urbanisme à la société Redevco Retail Belgium pour « Démolir un espace commercial existant (Brico) en vue de créer un immeuble mixte comprenant 49 logements ainsi qu'un rez-

de-chaussée commercial, un espace pour profession libérale et 124 emplacements de parking en sous-sol » et portant sur le bien situé avenue Britsiers, 38 à 1030 Bruxelles.

II. Procédure

Par des requêtes introduites, par la voie électronique, respectivement les 3 et 2 mars 2023, soit postérieurement à l'introduction de leurs requêtes en annulation, les deux requérants ont demandé la suspension de l'exécution de cette décision.

Le Conseil d'État, par un arrêt n° 257.092 du 11 juillet 2023 (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.257.092), a joint les deux affaires, a rejeté les demandes en suspension et a réservé les dépens. L'arrêt a été notifié aux parties.

Par un courrier déposé sur la plateforme du Conseil d'État le 12 juillet 2023, le requérant dans l'affaire A. 236.039/XV-5030 a demandé la poursuite de la procédure.

Par un courrier déposé sur la plateforme du Conseil d'État le 21 juillet 2023, le requérant dans l'affaire A. 236.028/XV-5027 a demandé la poursuite de la procédure.

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

M^{me} Ambre Vassart, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport, concluant à l'annulation, a été notifié aux parties.

Les parties ont chacune déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 18 mars 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 avril 2026.

M^{me} Elisabeth Willemart, conseillère d'État, a exposé son rapport.

M^e Lionel Albert Baum, avocat, comparaissant pour le requérant dans l'affaire A. 236.028/XV-5027 et comparaissant, *loco* M^e Gautier Melchior, avocat, pour le requérant dans l'affaire A. 236.039/XV-5030, M^e Frédéric De Muyck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Élise Hecq, avocate, *loco* M^e Joël van

Ypersele, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Ambre Vassart, auditeur, a été entendue en son avis.

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

III. Faits

Les faits utiles à l'examen des présents recours ont été exposés dans l'arrêt n° 257.092, précité. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Cinquième moyen dans l'affaire A. 236.028/XV-5027 et quatrième moyen dans l'affaire A. 236.039/XV-5030

IV.1. Thèses des parties

IV.1.1. Les requêtes

Le requérant dans l'affaire A. 236.028/XV-5027 invoque un cinquième moyen et le requérant dans l'affaire A. 236.039/XV-5030 un quatrième moyen, formulés en des termes identiques et pris de « la violation de l'article 100 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), de l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et, plus particulièrement, du devoir de minutie, et du principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation, de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Les deux requérants rappellent les termes de l'article 100, § 3, du CoBAT et de l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme.

Ils font valoir que « le projet consiste en la construction d'un immeuble de 49 logements, d'un rez-de-chaussée commercial de 2.287,15 m², d'un espace de bureaux de 164,95 m² ainsi que d'un parking de 102 places de parking qui seront mutualisés et exploités par la société Lidl et la société BePark ».

Ils reproduisent l'extrait suivant de la note explicative jointe à la demande de permis :

« Le volet logement du projet est exonéré de charges d'urbanisme par l'article 9 de l'arrêté du 26 septembre 2013 [...] dans la mesure où il s'agit de logements conventionnés.

En ce qui concerne le volet commerce, l'article 5 dudit arrêté prévoit qu'en cas de démolition-reconstruction, des charges ne sont dues que sur les superficies supplémentaires créées. En l'espèce, la superficie de plancher du commerce passe de 2.423,33 m² à 2.287,15 m². Il n'y a donc pas de superficie complémentaire.

Quant aux 164,95 m² de bureaux, ils sont en-deçà du seuil de 500 m² à partir duquel des charges d'urbanisme sont imposées. ».

Premièrement, s'agissant des logements, ils relèvent que, « dans sa note explicative, le demandeur de permis mentionne bien son intention de mettre les logements projetés à la disposition d'une agence immobilière sociale » mais soutiennent que « cette intention n'est aucunement corroborée par un quelconque document probant qui démontrerait que les logements projetés seront effectivement exploités, entièrement et de façon permanente, comme des logements conventionnés ». Ils ajoutent que « le permis d'urbanisme autorise purement et simplement la construction de 49 logements sans préciser qu'il doit s'agir de logements conventionnés ». Ils estiment que le fonctionnaire délégué devait imposer, dans le permis d'urbanisme, la création effective de logements conventionnés et en déduisent que l'acte attaqué viole les dispositions visées au moyen.

Deuxièmement, en ce qui concerne la surface commerciale, ils se réfèrent au premier moyen de chaque requête, pris notamment de la violation de la prescription générale 0.9 et des prescriptions particulières 2.3 et 2.5 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS), dans lesquels ils font valoir que le projet ne peut être qualifié de « démolition-reconstruction » dès lors que le nouvel immeuble est hors de proportion par rapport à l'immeuble préexistant. Ils en déduisent que « le projet devait faire l'objet d'une charge d'urbanisme en ce qu'il consiste en la construction d'un nouvel immeuble incluant une partie commerciale de plus de 2.000 m² ».

Troisièmement, au sujet des parkings, ils exposent que « le projet prévoit l'aménagement de 102 emplacements de parking qui seront exploités par la société Lidl et par la société Bepark » et estiment que ces parkings seront commercialisés. Ils font valoir que « l'article 5 de l'arrêté du 26 septembre 2013 soumet l'exploitation de parkings à vocation commerciale à des charges d'urbanisme lorsque leur nombre excède le seuil de 24 emplacements ». Ils en déduisent qu'« il appartenait au fonctionnaire délégué de compenser le permis d'urbanisme en imposant des charges

d'urbanisme pouvant consister en la réalisation, la transformation ou la rénovation d'espaces, équipements et bâtiments publics, de voiries et d'espaces verts, ce qui aurait contribué à améliorer [leur] cadre de vie ».

IV.1.2. Les mémoires en réponse

La partie adverse répond qu'un commerce d'une superficie de 2.425,33 m², régulièrement autorisé par des permis antérieurs, existait déjà. Elle précise qu'aucun m² de commerce supplémentaire n'est créé. Au sujet de la notion de démolition-reconstruction, à laquelle elle estime que le projet correspond, elle renvoie à sa réponse au premier moyen de chaque requête.

Elle relève que la demande de permis précise que les logements seront loués à une agence immobilière sociale et que l'acte attaqué en fait expressément mention, en reproduisant l'avis de la commission de concertation de 2021, en ces termes : « considérant que le dossier comprend le contrat attestant que les logements seront gérés par l'Agence schaarbeekoise immobilière sociale (ASIS) ». Elle en déduit que ces logements répondent à la définition de logement cadré.

Elle précise que les bureaux projetés compteront moins de 500 m² et ne sont donc pas soumis à charge d'urbanisme en vertu des dispositions citées par les requérants.

Enfin, s'agissant des parkings, elle précise que seuls ceux à vocation commerciale, définis comme les parkings « accessible[s] au public moyennant paiement et qui [ne sont] pas l'accessoire d'une autre affectation » par l'article 1^{er}, § 1^{er}, 9^o, de l'arrêté du 26 septembre 2013, doivent être soumis à charge d'urbanisme. Elle expose qu'en l'espèce, les parkings relatifs au projet seront soit l'accessoire du commerce aux heures d'ouverture de celui-ci, soit ne seront pas accessibles au public et n'auront pas de vocation commerciale. À cet égard, elle souligne qu'en-dehors des heures d'ouverture du commerce, les places mutualisées avec BePark sont destinées aux occupants des logements ou aux riverains comme le précise le rapport d'incidences, elle rappelle que ces places devront faire l'objet d'un abonnement ou d'une réservation et elle souligne que BePark n'est pas une société de parking public. Elle considère donc que les conditions de l'article 5, § 1^{er}, 1^o, c), de l'arrêté du 26 septembre 2013, précité, ne sont pas rencontrées. Elle ajoute que les autres places sont destinées au logement et n'ont donc pas non plus de vocation commerciale.

IV.1.3. Les mémoires en intervention

En ce qui concerne les logements, la partie intervenante cite la note explicative jointe au dossier de demande, qui indique que les logements sont conventionnés. Elle ajoute que « le contrat conclu entre le bénéficiaire de l'acte attaqué et l'Agence Immobilière Sociale en charge de la gestion des futurs logements a été versé au dossier de demande de permis ». Elle relève enfin que l'acte attaqué précise que « le site se situe en zone de rénovation urbaine dans le Plan Régional de Développement Durable », que « le projet contribue à alimenter le parc de logement de la commune » et que « le dossier comprend le contrat attestant que les logements seront gérés par l'Agence Schaerbeekoise Immobilière Sociale (ASIS) ». Elle en déduit que « l'acte attaqué stipule expressément que le projet vise la réalisation de logements qui seront gérés par l'Agence Schaerbeekoise Immobilière Sociale et [qu'] aucune disposition légale n'imposait à l'autorité délivrante d'imposer de charges pour lesdits logement au titre de condition ».

Concernant les commerces, elle relève que « l'argumentation du requérant renvoie à celle développée dans son premier moyen, à savoir que l'acte attaqué n'autorise pas une “démolition-reconstruction”, mais la construction d'un nouvel immeuble de sorte que le projet ne rentrerait pas dans le champ d'application du second paragraphe de l'article 5 de l'arrêté précité ». Elle renvoie à sa réfutation du premier moyen, selon laquelle l'argumentation du requérant est erronée en droit. Elle en déduit qu'aucune charge n'est due, puisqu'aucune superficie de plancher de commerce supplémentaire n'est créée.

Enfin, concernant les parkings, elle fait valoir que selon l'article 1^{er}, § 1^{er}, 9°, de l'arrêté du 26 septembre 2013, un « parking à vocation commerciale » s'entend de tout « parking accessible au public moyennant paiement et qui n'est pas l'accessoire d'une autre affectation ». Elle fait valoir que les parkings qui seront mutualisés avec la société BePark sont l'accessoire de la future surface commerciale (Lidl) et ne peuvent être considérés comme constituant un parking à vocation commerciale. Elle en déduit qu'aucune charge d'urbanisme ne devait être imposée pour les emplacements de parking projetés.

IV.1.4. Les mémoires en réplique

Les requérants estiment que l'acte attaqué n'oblige pas le bénéficiaire du permis à consacrer le projet litigieux à des logements conventionnés et que l'existence d'un contrat avec l'ASIS n'apporte donc aucune garantie quant au fait que les logements projetés demeureront conventionnés, puisqu'il est « parfaitement résiliable ». Ils ajoutent, après en avoir pris connaissance, qu'au moment où la partie

adverse a délivré le permis d'urbanisme litigieux, le 8 février 2022, la convention conclue entre la partie intervenante et l'ASIS était caduque puisqu'elle contenait une condition suspensive selon laquelle le permis aurait dû être obtenu et devenir définitif au plus tard le 31 décembre 2020. Ils en déduisent que « rien n'est donc de nature à démontrer que les logements seront donc effectivement conventionnés ». Ils estiment qu'« en ne prenant pas en considération cet élément lorsqu'elle a été appelée à statuer sur la demande de permis d'urbanisme, la partie adverse a manqué à son devoir de minutie et/ou au principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation ». Ils ajoutent que la convention précitée était conclue pour une durée de 27 ans, non prorogeable tacitement, ce qui n'était pas de nature à garantir que les logements seraient restés conventionnés à l'issue de cette période. Selon eux, « d'un point de vue urbanistique, la vocation du projet est déterminée uniquement par l'acte attaqué » et « en l'absence de condition spécifique, rien n'impose donc une destination spécifique aux logements litigieux ». Ils en déduisent qu'« à défaut d'avoir expressément imposé la condition suivant laquelle les logements projetés doivent être et doivent demeurer conventionnés, une charge d'urbanisme devait être imposée ».

En ce qui concerne les commerces, ils estiment avoir « démontré à suffisance que le projet ne constitue pas une démolition-reconstruction ». Selon eux, « il ne pouvait dès lors pas être tenu compte uniquement de la portion de la surface commerciale excédant celle existante » et « le projet litigieux était donc soumis à charge d'urbanisme pour ce motif également ».

S'agissant des parkings du projet, ils rappellent que tout un chacun peut s'enregistrer sur le site Internet de BePark et réserver une place de parking moyennant paiement. Selon eux, et contrairement à ce qu'avance la partie adverse, le fait qu'une réservation préalable soit nécessaire n'ôte donc rien au caractère accessible au public des emplacements de parking. Par ailleurs, contrairement à ce que soutient la partie intervenante, ils considèrent qu'en dehors des heures d'ouverture du Lidl, les emplacements ne sont plus l'accessoire d'un commerce, puisqu'ils sont également mutualisés avec la société BePark et constituent un « parking accessible au public moyennant paiement et qui n'est pas l'accessoire d'une autre affectation ».

IV.1.5. Le dernier mémoire de la partie adverse

En ce qui concerne les logements, la partie adverse objecte, dans son dernier mémoire, que « l'arrêté ne subordonne nullement l'exonération de charges d'urbanisme à la matérialisation préalable d'un quelconque engagement de gestion, ni encore moins à l'entrée en vigueur effective d'une quelconque convention ». Selon elle, une telle condition n'est pas prévue par l'arrêté parce qu'elle serait inutile, le permis n'autorisant que ce que le dossier de demande de permis décrit – à savoir, en

l'espèce, s'agissant du volet résidentiel du projet, des logements conventionnés. Elle ajoute que la bénéficiaire du permis violerait ce dernier si elle devait vendre ou louer ces logements à d'autres conditions que celles imposées pour le logement conventionné, se rendant ainsi coupable d'une infraction pénale (conformément à l'article 300, 3°, du CoBAT). Elle estime qu'« en joignant à son dossier une convention avec un opérateur immobilier public, la demanderesse de permis a simplement cherché à informer au mieux le fonctionnaire délégué, au-delà des exigences réglementaires », étant entendu que rien ne l'empêche, sur le plan du droit de l'urbanisme, de finalement contracter avec un autre opérateur immobilier public. Elle en déduit que « l'acte attaqué a donc valablement exonéré le volet résidentiel de charges d'urbanisme ».

En ce qui concerne les parkings, elle expose que « si le projet prévoit un parking, c'est pour – comme en situation existante – desservir un commerce, dont la nature et la taille nécessitent de mettre à disposition de ses clients un vaste parking » et qu'« en dehors des heures d'ouverture de ce commerce, son parking est pour l'essentiel non utilisé ». Elle indique que « c'est la raison pour laquelle la demanderesse de permis a prévu, en dehors des heures d'ouverture du grand commerce spécialisé, de mettre le parking de ce dernier à la disposition des riverains et des résidents du projet » et que, « pour s'assurer que cette mutualisation du parking fonctionne correctement, il a été prévu de la faire gérer par un opérateur spécialisé en la matière », qui « fera très logiquement payer ses services aux riverains et résidents qui utiliseront le parking ». Elle considère que « le fait que cette utilisation “secondaire” du parking se fasse moyennant paiement ne suffit pas à faire entrer celui-ci dans la catégorie des parkings à vocation commerciale puisque cela n'enlève rien au constat que ce parking reste, d'abord, “l'accessoire d'une autre affectation”, à savoir un grand commerce, dont il est indissociable ». Elle en déduit que « l'acte attaqué a valablement tenu le parking du projet à l'écart de l'application de l'arrêté charges ».

IV.1.6. Le dernier mémoire de la partie intervenante

Concernant les logements conventionnés, la partie intervenante expose qu'il ressort à suffisance du dossier administratif que l'objet de la demande de permis porte sur des logements conventionnés, le demandeur du permis s'étant engagé à louer les logements à l'agence sociale de Schaerbeek, et qu'il n'y a pas d'ambiguïté sur le fait que le permis a autorisé des logements de type conventionnés. Elle cite les pièces du dossier administratif dans lequel l'objet du permis est expressément visé : les notes explicatives de 2020 et de janvier 2021, le rapport d'incidences dans sa version de mai 2021 et l'acte attaqué, dont la motivation se réfère, à plusieurs reprises, à la nature des logements autorisés. Elle estime que, « dès lors que la demande a pour objet de réaliser

des logements conventionnés, comme cela ressort de façon indubitable de la demande de permis, et que le permis est délivré en ayant égard à la nature conventionnée desdits logements, l'autorité délivrante ne devait pas l'imposer au titre de condition ».

Elle expose ensuite que, dans le cadre du dossier de demande de permis, elle a déposé un contrat de bail du 28 mai 2019 et un avenant daté du 14 décembre 2020 qui prolonge la condition suspensive d'obtention du permis du 21 décembre 2020 au 31 décembre 2021. Elle précise que ce bail a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2022 par un avenant du 12 octobre 2021 et que ce document n'a pas pu être déposé dans le cadre des mesures de publicité dès lors que celles-ci ont été entamées le 7 octobre 2021, soit avant la signature de cet avenant. Elle en déduit qu'au moment de la délivrance de l'acte attaqué, la convention était toujours en cours. Elle précise que ce bail a ensuite été prolongé par un avenant du 15 décembre 2022 jusqu'au 31 décembre 2023. Elle ajoute qu'un dernier avenant du 18 décembre 2023 a été conclu entre le demandeur et l'AIS et qu'il « prévoit de rompre la condition suspensive et de rendre le contrat définitif ». Elle ajoute qu'« à l'heure actuelle, les logements sont construits et affectés à l'usage de logements conventionnés gérés par l'agence immobilière sociale de Schaerbeek, conformément au permis délivré » et s'interroge sur l'intérêt au moyen des requérants.

Concernant les emplacements de parking, elle expose que, pour qualifier un espace de parking commercial soumis à charges d'urbanisme, celui-ci doit rencontrer deux conditions cumulatives : il doit être accessible au public moyennant paiement et il ne doit pas former l'accessoire d'une autre affectation. Selon elle, « cette seconde exigence a été prévue précisément pour appréhender la pratique de mutualisation des parkings d'entreprises privées ou d'institutions publiques visant à les rendre accessibles en dehors des heures d'ouverture et moyennant paiement au profit des habitants riverains ou encore d'autres activités riveraines (salle de concerts par ex.) ». Elle expose que cette pratique de mutualisation des parkings hors voirie ressort des objectifs du plan régional de mobilité, dont elle cite des extraits. Elle en déduit que « la définition même de parking public à vocation commerciale exclut [...] tout parking payant accessible au public qui est principalement l'accessoire d'une autre affectation, comme c'est le cas en l'occurrence (parking accessoire au commerce) ».

Elle estime que cette seconde condition n'est pas rencontrée en l'espèce. Elle expose que, « dans le cadre de la procédure de la demande de permis d'urbanisme pour la construction de logements et d'une surface commerciale, le demandeur a toujours affecté le parking pour partie aux logements et le solde de 107 parkings à la surface Lidl, comme accessoire de ces deux affectations » et qu'« il ressort de l'ensemble des documents versés au dossier administratif que les 107 emplacements

de parking forment l'accessoire du magasin Lidl ». Elle ajoute que cela ressort également du bail commercial signé entre le demandeur du permis et Lidl, dont elle cite des extraits, dont elle déduit que « le parking projeté est destiné principalement à l'usage du magasin Lidl, qui a participé à son financement, et doit être considéré comme formant l'accessoire de l'affectation de commerce ».

Elle explique que « la mutualisation de ce parking résulte en réalité d'une demande des instances d'avis ». Elle cite, à cet égard, un extrait de l'avis de la commission de concertation du 17 décembre 2020. Elle indique que « ni le titulaire du permis, ni l'exploitant du commerce ne sont demandeurs de cette mutualisation, même s'ils se sont déclarés ouverts à cette solution », parce que « l'ouverture du parking en dehors des horaires d'ouvertures constitue d'avantage une charge du fait des contraintes diverses dont l'occupant se passerait volontiers (gestion contractuelle de la mise à disposition, gestion des assurances, vérification à l'ouverture que les véhicules garés la nuit ont quitté les lieux, vérification de l'absence de dégâts dus aux occupants, *etc.*), qu'une source de revenus ». Elle estime que, « si des charges devaient [être] imposées, malgré la lettre du texte qui en exclut l'application, il est certain que les objectifs régionaux de mutualisation des parkings définis dans le plan régional de mobilité seront à l'avenir compromis ». Elle conclut, sur ce point, que « dès lors que le parking est bien l'accessoire d'une autre affectation (à savoir d'un commerce), la mutualisation étant limitée à quelques emplacements et uniquement en dehors des heures d'exploitation du magasin, il ne devait pas être soumis à charge d'urbanisme ».

IV.1.7. Les derniers mémoires des parties requérantes

En ce qui concerne les charges applicables aux logements, les requérants répètent qu'au moment de l'adoption de l'acte attaqué, la convention signée avec l'ASIS était caduque. Ils estiment dès lors qu'en se référant à cette convention dans l'acte attaqué, la partie adverse a « agi avec légèreté, le dossier administratif ne comprenant pas les avenants produit par la partie intervenante à l'appui de son dernier mémoire ». Ils estiment qu'il est erroné d'affirmer que le permis d'urbanisme se suffit à lui-même et que sa violation constituerait une infraction pénale. Selon eux, le permis autorise l'aménagement de « 49 logements » et n'impose pas que ceux-ci soient des logements conventionnés. Ils considèrent que la précision selon laquelle « le dossier comprend le contrat attestant que les logements seront gérés par l'ASIS » n'est pas de nature à garantir que ces logements seront bien, à court, moyen et long terme, des logements conventionnés au sens de l'article 1^{er}, § 1^{er}, 2^o de l'arrêté du 26 septembre 2013.

En ce qui concerne les charges relatives à l'espace commercial, ils ne peuvent souscrire à l'analyse selon laquelle le projet répond à une démolition-reconstruction, sans que soit prise en compte l'augmentation de surface affectée aux logements, et selon laquelle refuser cette qualification au motif que le bâtiment est reconstruit avec ajout de logement irait à l'encontre de l'objectif des dispositions en cause du PRAS de permettre la création de nouveaux logements dans cette zone. Ils estiment que cette analyse est erronée et insuffisante au regard de l'argumentation développée dans le cadre du premier moyen de chaque recours. Ils estiment que ce grief ne peut être rejeté sans un examen complet du premier moyen. Ils reprennent dès lors l'ensemble des arguments relatifs à cette notion de « démolition-reconstruction », développés à ce sujet à l'appui de leur premier moyen, qu'ils synthétisent comme suit :

« La prescription 0.9 du PRAS est rédigée comme suit :

“Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.

Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

- 1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;
 - 2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;
 - 3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité ;
- [...]”.

La doctrine explique la “ratio legis” de cette disposition comme suit : “partant du constat que nombre d'immeubles existaient régulièrement au jour de l'entrée en vigueur du PRAS mais aussi que celui-ci pourrait s'opposer à une valorisation ultérieure de ceux-ci, la prescription générale 0.9 du PRAS instaure, à leur égard, une clause de sauvegarde. L'hypothèse est simple : si le PRAS ne peut – corollaire de son absence d'effet rétroactif – s'opposer à l'exploitation d'un immeuble de bureaux existant d'une superficie de 10.000 m² en zone d'habitation, il ferait par contre échec à toute demande de permis en vue de sa démolition-reconstruction, la prescription de la zone d'habitation limitant précisément la superficie de bureaux à 500 m² par immeuble. De même, toute demande de permis d'urbanisme en vue de changer l'utilisation, en zone d'habitation, d'un immeuble affecté à un cinéma de 5.000 m² en commerce de vente de véhicules motorisés serait vouée à l'échec, la superficie commerciale étant limitée à 300 m². Face à ces situations, le PRAS institue donc une clause de sauvegarde qui permet, pour certains immeubles, leur transformation, leur rénovation lourde ou encore leur démolition-reconstruction mais aussi leur changement d'utilisation”.

Ainsi, la clause de sauvegarde a été prévue afin d'assurer une transition paisible dans le cadre de la mise en œuvre de l'aménagement du territoire poursuivie et consacrée par le PRAS :

“Alors que le présent plan régional d'affectation du sol est un plan volontariste déterminant les affectations auxquelles les parcelles concernées devront à l'avenir répondre ;

Qu'il s'agit donc de déterminer l'aménagement urbain futur de la Région de Bruxelles Capitale ;

Que toute politique volontariste implique nécessairement une discordance entre la situation existante en fait et la planification future de la Ville ;

Qu'afin d'assurer une transition paisible entre la situation existante en fait et l'objectif visé par le plan régional d'affectation du sol, le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale a instauré le principe de la clause de sauvegarde qui permet la continuité des affectations régulièrement autorisées par la voie de permis d'urbanisme dans les conditions énoncées par les prescriptions particulières du plan régional d'affectation du sol".

Afin d'assurer une transition douce, à titre dérogatoire, cette disposition permet donc qu'un immeuble existant, dont la destination ou l'utilisation n'est pas conforme au plan, fasse l'objet d'actes et travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.

À ce sujet, la doctrine expose que :

“D’une part, sont autorisés, pour ces immeubles, les travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction. La transformation doit s’interpréter par référence à l’article 98, § 1^{er}, du CoBAT, qui la définit comme "la modification intérieure ou extérieure d’un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l’adjonction ou la suppression d’un local, d’un toit, la modification de l’aspect de la construction ou l’emploi d’autres matériaux, même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante". Elle a aussi été définie comme n’excluant pas "des travaux importants ni l’augmentation du volume bâti, fût-elle considérable ; [que] l’élargissement d’un immeuble et son exhaussement ne peuvent être assimilés à une reconstruction [mais bien à une transformation]" (C.E., 3 février 1995, Baudhuin, n° 51.524). La démolition reconstruction s’entend, pour sa part, du "remplacement de ce bâtiment ou de cet ouvrage par un autre d’une importance égale à celui qui a été démoli (Fr. HAUMONT, L’urbanisme en Région wallonne, o.c., p.515). Selon le sens commun, la rénovation lourde peut se définir comme "la remise à neuf, la restitution d’un aspect neuf" [...]”.

Tant la transformation que la rénovation d’un bâtiment excluent une démolition préalable de celui-ci. Il est impératif que le bien transformé ou rénové soit conservé. À défaut, il s’agit d’une nouvelle construction.

Sur la notion de reconstruction, Votre Conseil a déjà considéré qu’est une reconstruction “l’habitation qui s’implantait en lieu et place du bâtiment en ruine, tout en reproduisant "en majeure partie le gabarit et le volume de l’habitation destinée à être détruite" [...]”.

Dans le cadre d’une reconstruction, il ne peut donc pas être fait abstraction de l’immeuble préexistant puisqu’il s’agit de le construire à nouveau.

En aucun cas, cette prescription ne permet donc de construire un nouvel immeuble, dont la destination, en tout ou en partie, n’est pas conforme au plan, sous prétexte qu’un immeuble préexistant présentait également une destination ou une utilisation non conforme.

En d’autres mots, cette disposition ne permet pas de construire un nouvel immeuble présentant une destination dérogatoire au PRAS par le simple fait que son édification est précédée de la démolition d’un autre immeuble qui présentait également une destination ou une utilisation dérogatoire.

C’est donc moyennant la “conservation” de l’immeuble existant – qui, dans une limite stricte, peut faire l’objet d’une transformation, d’une rénovation lourde ou d’une reconstruction – qu’une destination ou une utilisation dérogatoire au PRAS peut être maintenue.

À défaut, le PRAS évoquerait la possibilité de remplacer un immeuble existant par un autre immeuble moyennant certaines conditions. ».

Ils regrettent que cette argumentation n'ait pas été examinée.

Ils ajoutent que, selon la jurisprudence, la prescription générale 0.9 du PRAS est une disposition dérogatoire et doit s'interpréter de manière stricte. Ils estiment que l'interprétation proposée par les parties adverse et intervenante revient à affirmer que la clause de sauvegarde permet le maintien d'une destination dérogatoire, indépendamment du maintien de l'immeuble préexistant ou de sa reconstruction. Selon eux, « à partir du moment où l'immeuble existant n'est pas conservé ou reconstruit, la clause de sauvegarde n'est pas applicable » et « en l'espèce, le projet ne consiste pas en la reconstruction du bâtiment commercial existant », mais « en la construction d'un nouvel immeuble qui ne présente aucun rapport avec le bâtiment démoli, tant au niveau de son architecture que de son gabarit ». Ils énumèrent les différences comme suit :

« Ainsi, la construction existante est de type R+2, dispose d'une surface plancher de 2.601,33 m² et présente une superficie au sol de 2.086,56 m². À noter que cette construction ne porte pas sur l'intégralité de la parcelle, sa partie gauche n'étant pas construite mais occupée par une zone de parking à l'air libre. De même, un dégagement existe entre la construction actuelle et le fond de la parcelle. À l'inverse, le projet litigieux est de type R+4+Toiture avec local technique ainsi qu'un parking en sous-sol sur deux niveaux et qui totalise une superficie au sol de 2.884,68 m² (soit près de 800 m² en plus que la construction existante) et une surface plancher de plus de 7.000 m² (soit près de 4.404 m² en plus que le projet litigieux). De ce qui précède, il est manifeste que l'immeuble projeté est hors de proportion par rapport à celui de l'immeuble existant. En outre, là où le terrain n'était pas encore bâti, la société Redevco Retail Belgium y prévoit une partie significative de la nouvelle construction. De même, alors que la construction actuelle présentait une profondeur inférieure à celle de la parcelle, le projet litigieux s'inscrit jusqu'au fond de la propriété. ».

Ils relèvent enfin que « le permis d'urbanisme octroyé ne parle pas de reconstruire le bâtiment commercial existant, mais bien de le démolir et de créer un nouvel immeuble mixte moyennant, qui plus est, une série de dérogations au [règlement régional d'urbanisme] ».

Par ailleurs, ils contestent que les objectifs du PRAS soient respectés en l'espèce. Ils déduisent un double objectif du préambule de l'arrêté du 3 mai 2001 arrétant le PRAS. Le premier est, selon eux, de permettre le maintien de l'activité économique existante contraire au PRAS en autorisant des actes et travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction de l'immeuble occupé par ladite activité. Ils exposent qu'il s'agit de rencontrer l'hypothèse où une

activité existante a besoin de se poursuivre dans un immeuble qui doit être adapté à ses besoins ou reconstruit. Le second objectif est, à leur estime, de permettre l'exploitation d'un immeuble existant en y autorisant un changement d'utilisation ou de destination. Ils exposent que cet objectif vise l'hypothèse où un immeuble est abandonné dès lors que l'activité précédemment menée a cessé, de sorte qu'une nouvelle activité doit y être installée afin d'éviter un chancre urbain. Ils font valoir que le projet litigieux ne rencontre pas les objectifs poursuivis par la prescription 0.9, et en déduisent que l'espace commercial projeté ne peut pas être considéré comme résultant d'une démolition-reconstruction et devait faire l'objet d'une charge d'urbanisme.

S'agissant des charges d'urbanisme relatives au parking projeté, ils répètent que « celui-ci est bel et bien un parking à vocation commerciale et qu'il n'est pas l'accessoire d'une autre affectation, sous-entendue autre que commerciale ».

IV.2. Appréciation

L'article 100, § 3, du CoBAT est libellé comme suit :

- « Le Gouvernement peut déterminer la nature des charges imposées, qu'elles soient obligatoires ou facultatives, dans l'ordre de préférence qu'il détermine. Il peut également décider les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme est obligatoire et fixer la valeur des charges d'urbanisme imposées dans ces circonstances. Il peut en outre arrêter les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme, tant obligatoires que facultatives, est exclue ou leurs montants réduits.

Dans le respect de l'alinéa précédent, le conseil communal peut, par un plan particulier d'affectation du sol ou un règlement communal, soit augmenter la valeur des charges d'urbanisme obligatoires visées à l'alinéa précédent, soit déterminer d'autres circonstances dans lesquelles l'imposition des charges d'urbanisme est obligatoire et en déterminer la valeur.

Dans les périmètres et dans les circonstances dans lesquels le conseil communal a fait usage des facultés visées à l'alinéa précédent, le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement ne peuvent imposer des charges d'urbanisme d'une valeur autre à celle prévue par le conseil communal. ».

L'article 5 de l'arrêté du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme est rédigé comme suit :

- « § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 9, l'autorité délivrante impose des charges d'urbanisme à l'occasion de la délivrance des permis suivants :

1° Les permis autorisant la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux activités suivantes :

- a) bureaux ou activités de production de biens immatériels et entraînant le dépassement du seuil de 500 m² de superficie de plancher ;
- b) assemblées parlementaires et leurs services, missions diplomatiques, postes consulaires de carrière d'États reconnus par la Belgique ou représentations des entités fédérées ou assimilées de ces États et entraînant le dépassement du seuil de 500 m² de superficie de plancher ;
- c) parkings à vocation commerciale, couverts ou à l'air libre, et entraînant le dépassement du seuil de 24 emplacements ;
- d) commerces et commerces de gros et entraînant le dépassement du seuil de 2.000 m² de superficie de plancher ;
- e) établissements hôteliers et entraînant le dépassement du seuil de 20 chambres.

2° Les permis autorisant la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux logements et entraînant le dépassement du seuil de 1.000 m² de superficie de plancher.

§ 2. Lorsque les seuils visés aux 1° et 2° du paragraphe précédent ont déjà été régulièrement atteints ou dépassés, les charges d'urbanisme, en cas d'extension ultérieure, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction, ne sont dues que sur les superficies de plancher supplémentaires créées. ».

En ce qui concerne les logements

L'acte attaqué autorise la construction d'un immeuble affecté, notamment, au logement, pour une superficie dépassant largement le seuil de 1.000 m² de superficie de plancher.

Toutefois, l'article 9 de l'arrêté du 26 septembre 2013 précise qu'est exonérée de charges d'urbanisme la réalisation de logements encadrés et de logements conventionnés. Ces notions sont définies comme suit, à l'article 1^{er}, § 1^{er}, 1° et 2°, du même arrêté :

« 1° Logement encadré : le logement donné en location, acheté ou construit par ou pour un opérateur immobilier public ou une AIS ;

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

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

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

- lorsqu'il est mis en vente, le prix ne peut excéder 1.800 euros par m² habitable, hors TVA. Ce montant est lié à l'indice ABEX et basé sur l'indice de novembre 2010.

Pour les parties de logement sous plafond horizontal, la surface habitable est calculée entre le nu extérieur des murs de façade et l'axe des murs mitoyens (y

compris pour le mur mitoyen entre les parties communes et privatives, gaines et trémies techniques incluses).

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

- le logement ne peut être attribué qu'à des ménages qui ne sont pas, à la date de l'achat, propriétaires de biens immobiliers en Belgique affectés au logement ;
- le bénéficiaire transmet à l'autorité délivrante une copie de l'acte de cession ou du contrat de bail ».

En l'espèce, il ressort de l'ensemble des documents de la demande initiale et de la demande modifiée en application de l'article 191 du CoBAT, que les logements sont construits pour être donnés en location par une agence immobilière sociale.

La location des logements par une agence immobilière sociale a été prise en compte lors de l'instruction de la demande puisque, dans son premier avis, la commission de concertation, relève que « le dossier comprend le contrat attestant que les logements seront gérés par l'Agence schaarbeekoise immobilière sociale » et que, dans l'avis sur la demande modifiée, Urban.brussels et la commune relèvent également que « le dossier comprend le contrat attestant que les logements seront gérés par l'Agence schaarbeekoise immobilière sociale (ASIS) ».

La circonstance que les logements seraient donnés en location par une agence immobilière sociale n'a pas non plus échappé à l'auteur de l'acte attaqué qui, non seulement reproduit ces avis, mais précise dans les motifs propres de sa décision que « les logements ont été revus afin qu'ils présentent une organisation qualitative » et « qu'il y a lieu de rappeler qu'il n'y a pas de distinctions entre logements et logements mis en location par une AIS au sens du RRU ».

Toutefois, le contrat de location conclu le 28 mai 2019 avec l'ASIS était assorti d'une condition suspensive selon laquelle « le permis (favorable) doit avoir été obtenu et devenir définitif au plus tard le 31 [décembre] 2020, sinon la condition suspensive n'aura pas été réalisée (à temps) ». Par un avenant du 14 décembre 2020, les parties « ont explicitement convenu que le délai pour la réalisation de l'obtention du permis définitif est prolongé au 31 [décembre] 2021 ». Par un avenant du 12 octobre 2021, les parties « ont explicitement convenu que le délai pour la réalisation de l'obtention du permis définitif est prolongé au 31 [décembre] 2022 ». Par un avenant du 15 décembre 2022, les parties « ont explicitement convenu que le permis (favorable) doit avoir été obtenu et devenir définitif au plus tard le 31 [décembre]

2023 ». Le bailleur a finalement « renonc[é] à la condition suspensive » par un avenant du 2 février 2024, soit postérieurement à l'adoption de l'acte attaqué.

Il résulte de ce qui précède qu'au moment de l'adoption de l'acte attaqué, le contrat conclu avec l'ASIS demeurerait affecté d'une condition suspensive, à savoir que le permis délivré puisse être considéré comme définitif.

La circonstance que cette condition a été omise postérieurement à l'adoption de l'acte attaqué pose la question de l'intérêt au moyen, qui n'a pas été débattue.

Il y a lieu de rouvrir les débats sur ce point.

En ce qui concerne les parkings

Le projet autorisé par l'acte attaqué comporte, notamment, un parking en sous-sol de 124 emplacements (parmi lesquels 8 emplacements pour motos), dont 17 réservés au logement (parmi lesquels 3 emplacements pour motos) et 2 réservés aux bureaux.

Sont soumis à charges d'urbanisme, en vertu de l'article 5, § 1^{er}, 1^o, c), de l'arrêté du 26 septembre 2013, les « parkings à vocation commerciale, couverts ou à l'air libre, et entraînant le dépassement du seuil de 24 emplacements », étant entendu que sont définis comme parkings à vocation commerciale par l'article 1^{er}, § 1^{er}, 9^o, de ce même arrêté, les parkings « accessible[s] au public moyennant paiement et qui [ne sont] pas l'accessoire d'une autre affectation ».

L'avis de la commission de concertation du 17 décembre 2020 était favorable sous condition, notamment celle « d'obtenir un accord pour la mutualisation des places de parking du Lidl et le fournir à Bruxelles Environnement ». Cette condition a été reprise à son compte par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek, dans son avis du 22 décembre 2020.

Le rapport d'incidences de mai 2021 sur le projet modifié précise ce qui suit :

« Le projet prévoit la création d'un parking souterrain sur 2 niveaux totalisant 124 places de stationnement, destinées aux logements ainsi qu'aux employés de bureau, à la clientèle et aux employés du supermarché. Ces 124 emplacements se composent de 116 places voiture (dont 8 PMR) et 8 places moto. Au total, 14 places voiture seront réservées aux logements, toutes situées au niveau -2, 2 places pour la surface de bureaux au niveau -1 et 100 places pour le supermarché, réparties sur

les niveaux -1 (56 places) et -2 (44 places). Les 8 places moto sont toutes situées au niveau -2, dont 3 sont prévus pour les logements.

Les emplacements des logements seront également signalés au moyen d'une plaque "réservée" présente sur chaque place. Une barrière de séparation entre les emplacements logements et commerces sera également installée, ainsi que des arceaux parking pour les places situées du côté droit.

Dans le cadre du projet, il est prévu que les places affectées au supermarché soient mutualisées en dehors des heures d'ouverture de ce dernier (20h-8h30 en semaine), en vue d'une optimisation de cette offre en stationnement. Les places seraient dès lors partagées avec les habitants du projet (dans le cas où une demande supplémentaire à l'offre se ferait sentir) et autres riverains sur base d'abonnements flexibles. ».

Le mode de fonctionnement du parking est ensuite résumé dans le tableau suivant :

Emplacements	107 places		17 places
Propriétaire	Redevco		
Caractéristiques	Marquage de couleur au sol		Plaque « place réservée » apposée sur le mur
	Heures d'ouverture du supermarché	Heures de fermeture du supermarché	
Gestionnaire	Supermarché	Acteur type BePark	AIS
Utilisateurs	Clients supermarché	Résidents et riverains (parksharing)	Résidents
Contrôle d'accès	Ticket à valider aux caisses pour sortir du parking	Badge individuel/Application/borne de paiement	Badge individuel

L'article « 11^{quinter} » de la convention de bail commercial conclue entre la partie intervenante et la société Lidl Belgium, tel que modifié par l'avenant n° 1, signé le 5 novembre 2021, stipule ce qui suit :

« Les emplacements de parking dans le projet sont à destination exclusive du Preneur, à l'exception des 14 emplacements de voiture et 3 emplacements de moto prévus pour les appartements au niveau -2, tels que repris en Annexe 1A du présent Avenant 1 et les 2 places bureaux au niveau -1, tels que repris en Annexe 1B du présent Avenant 1. Redevco essaiera, dans la mesure du possible, de déplacer les deux places bureaux situées actuellement au niveau -1 au niveau -2 afin que Lidl puisse bénéficier de plus de places au niveau -1.

En tout temps le preneur devra garantir l'accessibilité du parking réservé aux propriétaires des appartements à eux-mêmes (propriétaires) et à leurs locataires. Ce droit de passage est également indiqué sur les plans repris en Annexe 1A et 1B du présent Avenant 1 avec les flèches blanches.

En dehors des heures d'ouverture du magasin avec une marge de 30 minutes avant l'ouverture et après la fermeture, soit actuellement de 8h00 à 20h30 du lundi au vendredi et de 8h00 à 19h30, et sur demande spécifique des autorités compétentes, le Preneur se réserve le droit de louer ou de céder une concession à un acteur tiers pour lequel le Preneur se porte garant, uniquement pour la location des emplacements de parking. Tous les impôts, taxes et charges liés à l'exploitation de

cette concession seront à charge du Preneur. Cette concession sera limitée dans le temps à la durée de la présente convention. Le Preneur s'engage à entreprendre en concertation avec le Bailleur les démarches nécessaires auprès des autorités publiques pour l'exploitation du parking.

Si le Preneur souhaite toutefois modifier temporairement ou définitivement les horaires d'ouverture commerciale, il devra obtenir au préalable l'autorisation du Bailleur, qui ne pourra refuser sans juste motif.

L'accès aux logements depuis le parking ne se fait que via le second sous-sol (niveau -2). Aucun accès direct par ascenseur vers les logements ne sera prévu au premier niveau de sous-sol (niveau -1). Le Preneur devra en tout temps permettre aux utilisateurs du parking d'utiliser l'escalier privatif comme sortie de secours. ».

Il résulte de ces éléments que 107 emplacements sont affectés, à titre principal, au commerce durant ses heures d'ouverture et qu'ils pourront être mutualisés, à la demande des autorités compétentes, en dehors de ses heures d'ouverture.

Ces 107 emplacements sont dès lors susceptibles d'être exploités par un tiers, en dehors des heures d'ouverture du magasin Lidl, répondant notamment ainsi à une préoccupation de la commission de concertation et de la commune. Ils seraient donc, en dehors des heures d'ouverture de cet établissement commercial, « accessible[s] au public moyennant paiement ». En revanche, ils n'ont pas été intégrés au projet pour être exploités en tant que parkings publics, mais en tant qu'accessoires de la surface commerciale, à destination de ses employés et de ses clients. Ils doivent dès lors être considérés comme étant « l'accessoire d'une autre affectation », à savoir le commerce, et sont exonérés de charges d'urbanisme.

Sur ce point, le grief n'est pas fondé.

En ce qui concerne la surface des commerces

L'acte attaqué autorise 2.287,15 m² de superficie de plancher affectée au commerce. Le seuil défini à l'article 5, § 1^{er}, 1^o, d), de l'arrêté du 26 septembre 2013 est donc dépassé.

Dans la note explicative jointe à sa demande de permis initiale, la partie intervenante a fait valoir que « l'article 5 dudit arrêté prévoit qu'en cas de démolition-reconstruction, des charges ne sont dues que sur les superficies supplémentaires créées » et qu'« en l'espèce, la superficie de plancher du commerce passe de 2.423,33 m² à 2.287,15 m² ».

Dans le cadre de leur premier moyen, pris notamment de la violation de la prescription générale 0.9 et des prescriptions particulières 2.3 et 2.5 du PRAS, les

requérants contestent la qualification de « démolition-reconstruction ». Ils font valoir que, « sauf à appliquer la clause de sauvegarde prévue à la prescription 0.9 du PRAS, le projet litigieux ne pourrait donc pas être réalisé en zone d'habitation dès lors qu'il consiste en la construction d'un nouvel immeuble mixte d'une surface de plancher de plus de 7.000 m², dont 2.452 m² seront dévolus à une autre fonction que le logement ». Ils estiment que « le projet ne consiste pas en la reconstruction du bâtiment commercial existant » et qu'« après démolition de celui-ci, il consiste en la construction d'un nouvel immeuble qui ne présente aucun rapport avec le bâtiment démoli, tant au niveau de son architecture que de son gabarit ».

Dans leurs écrits de procédure, relatifs au présent moyen, les parties se réfèrent toutes à l'argumentation relative au premier moyen, qui n'est toutefois pas examiné dans le rapport. La qualification de « démolition-reconstruction » ne peut être admise, pour l'application de l'article 5, § 2, de l'arrêté du 26 septembre 2013, sans que soient préalablement examinés les arguments des parties sur ce moyen.

Il y a dès lors lieu de rouvrir les débats, afin de permettre à l'auditeur désigné par l'auditeur général adjoint de poursuivre l'instruction des recours.

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

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, le 18 septembre 2026, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

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

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

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly