

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 267.758 du 22 septembre 2026

A. 242.315/XV-6019

En cause :

1. **l'association sans but lucratif
INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES (IEB),**
2. **l'association sans but lucratif
CENTRE DE RÉNOVATION URBAINE (CRU),**
3. **L.V.,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Erim AÇIKGOZ et
Jacques SAMBON, avocats,
boulevard Reyers 110
1030 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

la société anonyme GOODWAYS,
ayant élu domicile chez
M^{es} Michel KAROLINSKI et
Lara THOMMES, avocats,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 1^{er} juillet 2024, les parties requérantes demandent l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué du 26 avril 2024 accordant à la sa Goodways un permis d'urbanisme pour construire un nouveau quartier rue Gouverneur Nens, rue du Sel, digue du Canal, rue des Bassins comprenant : un ensemble de 524 logements, des activités productives (3.457 m²), des Services intégrés aux Entreprises (5.109 m²), des équipements d'intérêts collectifs ou

de services publics (632 m²), des surfaces commerciales (2.649 m²), un parking souterrain de deux étages de 383 emplacements, des abords rénovés ou nouvellement aménagés à savoir un espace vert privé, un espace public et réaménagement de voirie avec intégration du quai ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 4 septembre 2024, la société anonyme Goodways demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint 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 28 avril 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 juin 2026.

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

M^e Erim Açikgoz, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Benoit Gors, *loco* M^e Lara Thommes, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Julien Lejeune, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 29 juin 2021, la société anonyme (SA) Goodways introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet le projet suivant :

- « la construction d'un nouveau quartier comprenant :
- un ensemble de 524 logements (variant du studio à l'appartement 3 chambres) ;
 - des surfaces destinées à des activités productives ;
 - des surfaces destinées à des Services Intégrés aux Entreprises ;
 - des surfaces destinées à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics ;
 - des surfaces commerciales ;
 - un vaste parking souterrain de deux étages avec une entrée et une sortie, de 383 emplacements ;
 - des abords rénovés ou nouvellement aménagés à savoir un espace vert privé, un espace public et réaménagement de voiries ».

Cette demande est soumise à une étude d'incidences sur l'environnement (EIE) et porte sur un projet mixte.

Le projet se situe dans le périmètre du plan particulier d'aménagement du sol (PPAS) « Biestebroeck » adopté définitivement par le conseil communal d'Anderlecht le 28 septembre 2017. La partie de ce PPAS située au sud-est de la rive sud-est du canal Bruxelles-Charleroi, la limite nord de la parcelle portant le numéro cadastral 198/p et l'alignement sud de la rue des Bassins a été annulée par l'arrêt du Conseil d'État n° 247.806 du 17 juin 2020 (ECLI:BE:RVSCE:2020:ARR.247.806).

2. Divers compléments à la demande de permis sont déposés à différentes dates par la SA Goodways.

3. Le 12 novembre 2021, la demande de permis d'urbanisme est déclarée complète par le fonctionnaire délégué.

4. Divers avis sont sollicités par le fonctionnaire délégué.

5. Les instances suivantes émettent un avis sur la demande de permis :

- Vivaqua, le 24 novembre 2021 : avis favorable conditionnel ;
- la commission de sécurité Astrid, le 7 décembre 2021 : avis favorable conditionnel ;
- l'ASBL AccessAndGo, le 20 décembre 2021 : avis favorable conditionnel ;
- le SIAMU, le 9 mai 2022 : avis favorable conditionnel.

6. Une étude d'incidences sur l'environnement (EIE) est réalisée et est clôturée, le 2 décembre 2022, par le comité d'accompagnement.

7. Par un courrier recommandé envoyé le 12 décembre 2022, la demanderesse de permis informe le fonctionnaire délégué de sa volonté d'amender le projet afin de tenir compte de l'EIE.

8. Les 20, 23 et 25 janvier 2023, la demanderesse de permis dépose des amendements à sa demande de permis.

9. Les instances suivantes donnent un avis sur la demande de permis telle qu'amendée :

- Vivaqua, le 21 février 2023 : avis favorable conditionnel ;
- la commission de sécurité Astrid, le 28 février 2023 : avis favorable conditionnel ;
- le port de Bruxelles, le 6 mars 2023 : avis favorable conditionnel ;
- le SIAMU, le 14 avril 2023 : avis favorable conditionnel.

10. Une enquête publique est organisée du 22 février au 23 mars 2023. Au cours de cette enquête publique, 13 réclamations sont adressées au collège des bourgmestre et échevins d'Anderlecht.

11. Le 30 mars 2023, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

12. Par un courrier recommandé envoyé le 7 avril 2023, la demanderesse de permis informe le fonctionnaire délégué de son intention de modifier le projet.

13. Le 25 avril 2023, le collège des bourgmestre et échevins d'Anderlecht émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis. Cet avis est envoyé à la Région de Bruxelles-Capitale par un courrier du 21 juin 2023.

14. Le 31 mai 2023, la demanderesse de permis dépose des plans modifiés du projet.

15. Le 23 juin 2023, le fonctionnaire délégué accuse réception des plans modifiés.

16. Le même jour, le fonctionnaire délégué octroie sous conditions le permis d'urbanisme sollicité.

17. Le 8 septembre 2023, l'ASBL Inter-Environnement Bruxelles, l'ASBL Centre de Rénovation Urbaine et Lora Verheecke introduisent une requête en annulation contre le permis d'urbanisme octroyé le 23 juin 2023.

18. Le 1^{er} février 2024, le fonctionnaire délégué retire le permis d'urbanisme octroyé le 23 juin 2023, au motif que l'avis de Bruxelles Mobilité n'avait pas été sollicité préalablement à l'octroi du permis.

19. Le 1^{er} mars 2024, Bruxelles Mobilité émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

20. Le 26 avril 2024, le fonctionnaire délégué octroie sous conditions le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

21. Le 30 mai 2024, par un arrêt n° 259.921 (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.259.921), le Conseil d'État juge qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la requête introduite contre le permis d'urbanisme du 23 juin 2023 qui a fait l'objet d'un retrait.

IV. Intervention

Il y a lieu d'accueillir la requête en intervention introduite par la SA Goodways, laquelle est bénéficiaire du permis attaqué.

V. Premier moyen, première branche

V.1. Thèses des parties

V.1.1. La requête

Le premier moyen est pris « de l'article 159 de la Constitution, et pris de la violation de l'article 18 des lois coordonnées du 18 juillet 1966 relatives à l'emploi des langues en matière administrative, de la violation des articles 2, 3 et 6 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, des articles 6 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, conclue le 25 juin 1998 et approuvée par la Communauté européenne par la décision du Conseil 2005/330/CE du 17 février 2005 et par l'ordonnance du 7 novembre 2002 portant assentiment à la Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, de

la violation des articles 40, 41, 188 et 190 du [Code bruxellois de l'Aménagement du territoire] CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, du principe de minutie, du principe de l'effet utile des mesures particulières de publicité, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

Dans une première branche, les parties requérantes soutiennent que les caractéristiques du projet reposent sur les prescriptions du PPAS Biestebroeck adopté le 28 septembre 2017 par le conseil communal de la commune d'Anderlecht et approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 décembre 2017.

Elles ajoutent que l'acte attaqué comporte une motivation spécifique quant à la conformité du projet au PPAS et quant aux dérogations à ce dernier. Par ailleurs, elles relèvent que le fonctionnaire délégué n'examine pas la dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme (RRU) mais justifie le projet en raison de sa conformité au PPAS précité.

Or, selon elles, le PPAS Biestebroeck est illégal, dès lors que les documents le composant – et surtout le rapport des incidences sur l'environnement (RIE) – ont été communiqués seulement en langue française et non en langue néerlandaise. Elles se réfèrent à l'arrêt n° 247.806 du 17 juin 2020 dans lequel le Conseil d'État a constaté que ce PPAS a été pris en violation de l'article 18 des lois coordonnées le 18 juillet 1966 relatives à l'emploi des langues en matière administrative.

Elles soutiennent également que la directive 2001/42/CE précitée et les articles 6, §§ 3, 4 et 8 et l'article 7 de la convention d'Aarhus impliquent que le public soit informé de manière efficace et que la participation puisse être effective. Selon elles, les modalités de participation et d'information du public telles que définies aux articles 2, 3 et 6 de la directive 2001/42/CE précitée et aux articles 6 et 7 de la convention d'Aarhus imposent que les documents essentiels du dossier – dont le projet de plan et le RIE – soient mis à la disposition du public dans la langue ou les langues officielles du public concerné.

Elles suggèrent de poser à la Cour de justice de l'Union européenne la question préjudicielle suivante si un doute devait subsister à cet égard :

« Les articles 3, 6, et 8 [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 et les articles 6 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,

en ce que ces articles prévoient les modalités d'information et de participation du public au processus décisionnel d'adoption d'un plan ou d'un programme, ainsi que la prise en compte des résultats de la consultation dans ce processus décisionnel,

autorisent-ils un régime juridique de participation et d'information du public dans lequel, pour une région bilingue de droit, le "rapport sur les incidences environnementales" ne soit[n'est] mis à la disposition du public que dans l'une des deux langues officielles applicables sur l'ensemble du territoire de cette région? ».

Elles concluent que l'application du PPAS Biestebroeck doit être écartée en vertu de l'article 159 de la Constitution.

Elles estiment que le projet et l'acte attaqué reposent entièrement sur les prescriptions du PPAS et elles en déduisent que l'illégalité de ce dernier rejaillit sur le permis qui doit également être déclaré illégal puisqu'il n'est pas garanti que, ayant eu connaissance de l'illégalité du PPAS, l'autorité n'aurait pas statué différemment.

Elles rappellent enfin, jurisprudence à l'appui, que la violation des lois sur l'emploi des langues en matière administrative est d'ordre public et peut être soulevée d'office, de sorte qu'elles ne doivent pas justifier d'un intérêt au moyen qui invoque pareille violation.

V.1.2. Le mémoire en réponse

Sur cette première branche, la partie adverse soutient, tout en précisant qu'elle n'entend pas remettre en cause l'arrêt du Conseil d'État annulant partiellement le PPAS en cause, qu'une lecture différente peut être apportée à la problématique de l'emploi des langues.

Elle se réfère à deux arrêts, dont elle déduit qu'à l'inverse de la sanction prévue à l'article 58 des lois coordonnées sur l'emploi des langues en matière administrative (sanction d'ordre public), celle qui prévaut en matière d'effet utile de l'enquête publique nécessite la démonstration par le requérant d'un intérêt au moyen.

Elle soutient qu'en l'espèce, les parties requérantes ne démontrent pas qu'en l'absence d'une traduction intégrale de l'évaluation des incidences réalisée dans le cadre de l'élaboration du PPAS « Biestebroeck », elles n'ont pas pu faire valoir les observations en pleine connaissance de cause. Elle en déduit qu'elles n'ont pas intérêt au grief.

Elle soutient que le Conseil d'État a déjà répondu à la question préjudicielle proposée par les parties requérantes, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de la poser.

V.1.3. La requête en intervention

Sur la première branche, la partie intervenante résume ses observations comme suit :

« Le moyen est irrecevable en sa première branche pour défaut, dans le chef des requérantes, d'un intérêt au moyen au sens de l'article 14, § 1^{er}, al. 2 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, lequel s'applique également aux moyens d'ordre public. Aucune des requérantes ne démontre le préjudice qui découlerait pour elle de l'absence de traduction en néerlandais du rapport sur les incidences environnementales du PPAS "Biestebroeck", ni dans le cadre de l'adoption du PPAS ni, a fortiori, dans le cadre du permis litigieux.

Il n'y a, dès lors, pas lieu de poser la question préjudicielle à la Cour de Justice de l'Union européenne, laquelle est, en toute hypothèse, dépourvue de pertinence.

Subsidiairement, le projet litigieux ne se situe pas dans la partie du PPAS "Biestebroeck" annulée par Votre Conseil (partie sud), en sorte que l'autorité délivrante ne pouvait pas écarter son application.

En tout état de cause, la critique est tardive au regard de l'article 58 des lois coordonnées du 18 juillet 1966 'sur l'emploi des langues en matière administrative'».

V.1.4. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes soutiennent que le PPAS Biestebroeck est illégal et que cette illégalité ne peut pas être contestée puisqu'elle a été reconnue dans l'arrêt n° 247.806 du 17 juin 2020.

Elles se réfèrent ensuite au rapport de l'auditeur rapporteur déposé dans l'affaire enrôlée sous le numéro A.233.173/XV-4706 concernant le recours exercé à l'encontre du permis délivré le 5 janvier 2021, dans lequel un moyen d'office pris de l'application de l'article 159 de la Constitution et de la violation de l'article 18 des lois coordonnées le 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative a été soulevé.

Elles affirment que, malgré le fait que le Conseil d'État n'a annulé, dans l'arrêt précité, que la partie sud du PPAS, l'illégalité constatée affecte, en réalité, l'ensemble de son périmètre.

Elles rappellent que le projet a été élaboré en tenant compte des prescriptions de ce plan et que la pertinence du projet est appréhendée à l'aune de ces

mêmes prescriptions. Selon elles, si le PPAS n'avait pas été appliqué, tant la motivation du permis que la configuration du projet auraient été différentes et le projet aurait dû être modifié ou refusé, ce qui leur donnerait satisfaction.

Elles affirment que l'intérêt au moyen est établi par la seule exception d'illégalité du PPAS, fondée sur l'application de l'article 159 de la Constitution, sans qu'il soit nécessaire de démontrer un intérêt à l'irrégularité qui fonde l'annulation du PPAS.

Elles soutiennent qu'en tout état de cause, les travaux préparatoires de la loi du 20 janvier 2014 portant réforme de la compétence, de la procédure et de l'organisation du Conseil d'État et la jurisprudence du Conseil d'État et de la Cour constitutionnelle confirment que les moyens d'ordre public – comme c'est le cas en ce qui concerne le moyen qui fonde l'irrégularité qui aboutit à l'annulation du PPAS – peuvent être soulevés sans préjudice de l'examen de l'intérêt au moyen consacré par l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

Elles relèvent que dans l'arrêt qui annule la partie sud du PPAS, le Conseil d'État a précisé expressément que le fait que la partie requérante est tenue d'utiliser le français dans le cadre de ses obligations légales ou qu'elle a effectivement introduit une réclamation ne lui enlève pas son intérêt au moyen.

Selon elles, la référence à l'arrêt n° 245.866 du 23 octobre 2019, pour affirmer que le grief invoqué à l'encontre du permis doit lui-même être d'ordre public, n'est pas pertinente. Elles constatent que, dans cet arrêt, le Conseil d'État exige que le moyen invoqué soit d'ordre public parce que l'invocation par la partie requérante de l'article 159 de la Constitution l'a été, pour la première fois, dans le mémoire en réplique.

Elles rappellent que le projet attaqué constitue un projet au sens de la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement et est concerné par les dispositions de la convention d'Aarhus. Elles ajoutent qu'à ce titre, l'accès à la justice des associations de protection de l'environnement doit être garanti de manière large et que leur intérêt ne peut se limiter à leur intérêt personnel dès lors qu'elles défendent un intérêt collectif. À leur estime, dans ce cadre, l'intérêt des associations requérantes ne peut être écarté au seul titre qu'elles-mêmes n'auraient pas été lésées durant le processus de participation du public relatif à l'adoption du plan litigieux.

Elles soulignent par ailleurs que la première partie requérante est une fédération de comités de quartier dont certains habitants font usage du néerlandais,

que selon l'article 3 de ses statuts, « l'association fédère des habitants constitués en majorité sous forme de comités, d'associations ou de collectifs » sans distinction de langue et que plusieurs membres du comité « No Key West » qui habitent dans le voisinage sont néerlandophones.

Elles sont d'avis que l'article 58 des lois coordonnées sur l'emploi des langues en matière administrative n'énervé pas ces constats. Elles précisent que lorsqu'est critiqué un acte réglementaire, l'application de l'article 159 de la Constitution n'est soumise à aucun délai. Elles en déduisent qu'en application de cette disposition, il y a lieu d'écarter l'application du PPAS et, par conséquent, le permis puisqu'il n'est pas garanti qu'en ayant connaissance de l'illégalité du PPAS, l'autorité n'aurait pas statué différemment.

Elles affirment que la question préjudicielle qu'elles proposent est pertinente pour la solution du litige, puisqu'elle vise à écarter tout doute quant à l'applicabilité des normes visées au cas d'espèce et que la partie intervenante oppose une opinion contraire à ce sujet.

Elles précisent que les questions relatives aux hypothèses d'application des normes européennes relèvent de questions d'interprétation qui sont de la compétence de la Cour de Justice.

V.1.5. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse rappelle que, lorsqu'une demande de permis est introduite en Région de Bruxelles-Capitale, la langue de la procédure est déterminée par la langue choisie par le demandeur, qu'il soit une personne privée ou une personne morale de droit public. Elle distingue toutefois la langue de l'instruction de la demande de celle applicable dans le cadre de l'enquête publique.

Elle relève que, dans les relations entre l'autorité et le demandeur, la langue utilisée est celle de la demande de permis alors que, dans les rapports avec le public, les autorités sont soumises aux lois coordonnées sur l'emploi des langues en matière administrative. Elle rappelle ainsi que les services locaux et régionaux bruxellois doivent rédiger en français et en néerlandais les avis, communications et formulaires destinés au public. Elle en déduit que les documents émanant de l'administration doivent être bilingues, comme l'a confirmé l'arrêt n° 246.196 du 27 novembre 2019.

S'agissant de l'enquête publique, elle affirme que la question est différente dès lors que celle-ci vise à soumettre à la consultation des documents établis

par le demandeur de permis. Elle reconnaît que les avis annonçant l'enquête doivent être rédigés dans les deux langues, mais conteste qu'il existe une obligation générale de traduire l'ensemble du dossier de demande de permis.

Elle expose que la jurisprudence ancienne de la X^e chambre du Conseil d'État examinait cette question au regard des lois coordonnées sur l'emploi des langues et a, dans certaines affaires, exigé la traduction de documents essentiels du dossier, notamment dans les arrêts n^{os} 215.707 du 11 octobre 2011, 239.724 du 30 octobre 2017 et 247.806 du 17 juin 2020. Elle relève toutefois que ces décisions tenaient compte de la qualité du demandeur de permis et n'imposaient pas nécessairement la traduction intégrale du dossier.

Elle soutient ensuite que la jurisprudence plus récente, tant de la XV^e chambre que de la X^e chambre, a abandonné une approche fondée exclusivement sur les lois linguistiques au profit d'un contrôle centré sur l'effet utile de l'enquête publique. Elle invoque notamment les arrêts n^{os} 239.347 du 11 octobre 2017, 252.158 du 18 novembre 2021, 254.033 du 17 juin 2022 et 260.329 du 28 juin 2024.

Elle estime qu'il résulte désormais de cette jurisprudence que les documents déposés par le demandeur de permis ne constituent ni des avis, ni des communications, ni des formulaires émanant de l'autorité au sens de l'article 18 des lois coordonnées sur l'emploi des langues en matière administrative. Selon elle, l'autorité doit uniquement veiller à ce que le public dispose d'une information suffisante pour participer utilement à l'enquête publique, sans qu'une traduction intégrale du dossier soit requise. Elle ajoute que le requérant doit démontrer concrètement en quoi l'absence de traduction d'un document l'a empêché de formuler ses observations en connaissance de cause.

Elle affirme que cette problématique relève d'intérêts individuels et non d'un intérêt général. Selon elle, chaque justiciable doit établir personnellement le préjudice subi du fait de l'absence de traduction. Elle souligne que les avis d'enquête publique étaient rédigés dans les deux langues et que les requérantes ont participé à l'enquête en déposant des observations en français sans soulever ce grief à ce stade.

Elle conteste également que les associations requérantes puissent invoquer, au titre de leur objet social environnemental, une violation des règles linguistiques. Elle soutient que le prétendu manquement n'affecte pas l'intérêt collectif qu'elles défendent et rappelle que la Cour constitutionnelle, dans son arrêt n^o 59/2023, a uniquement confirmé la possibilité pour les associations d'invoquer des irrégularités portant atteinte à l'intérêt collectif qu'elles poursuivent.

Elle fait encore valoir que la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne relative à l'accès à la justice en matière environnementale concerne les normes du droit de l'Union ayant pour objet la protection de l'environnement et non les règles relatives à l'emploi des langues en matière administrative.

À titre subsidiaire, elle soutient qu'une éventuelle sanction ne pourrait être envisagée qu'en présence d'une illégalité affectant le processus décisionnel de l'autorité. Elle affirme que tel n'est pas le cas en l'espèce puisque les documents soumis à l'enquête publique proviennent du demandeur de permis et non de l'administration.

Elle ajoute enfin que la situation litigieuse ne correspond pas à celle examinée par la Cour constitutionnelle dans son arrêt n° 59/2023. Selon elle, le Conseil d'État procède bien à un examen concret du grief invoqué, mais n'en tire de conséquences que si les requérants démontrent qu'il a effectivement porté atteinte à leurs intérêts. Elle en conclut que la première branche du premier moyen n'est pas fondée.

V.1.6. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante soutient que les parties requérantes ne démontrent pas avoir subi un quelconque préjudice du fait de l'absence alléguée de traduction en néerlandais du rapport sur les incidences environnementales du PPAS. Elle relève que les deux premières requérantes ont déposé des réclamations circonstanciées en français durant l'enquête publique sans invoquer cette irrégularité et qu'elles n'expliquent pas en quoi celle-ci les aurait empêchées de présenter utilement leurs observations. Elle ajoute que la troisième requérante, de nationalité française, ne démontre ni avoir participé à l'enquête publique ni avoir été empêchée d'y participer en raison de l'absence de traduction.

Elle conteste l'affirmation selon laquelle un moyen tiré de la violation des lois sur l'emploi des langues en matière administrative échapperait nécessairement à l'exigence d'intérêt au moyen en raison de son caractère d'ordre public. Elle fait valoir que, même avant l'entrée en vigueur du nouvel article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la jurisprudence exigeait déjà, dans certains cas, la démonstration d'un intérêt au moyen, y compris lorsqu'il était d'ordre public et fondé sur la législation linguistique. Elle soutient que cette exigence a été confirmée et renforcée par la jurisprudence postérieure à cette réforme ainsi que par la doctrine.

Elle affirme que l'arrêt n° 59/2023 de la Cour constitutionnelle ne remet pas cette analyse en cause. Selon elle, cet arrêt se borne à préciser les critères

permettant de qualifier un moyen d'ordre public sans exclure l'exigence d'un intérêt au moyen. Elle ajoute que la Cour ne s'est pas prononcée sur l'hypothèse particulière d'une irrégularité procédurale affectant l'organisation d'une enquête publique alors qu'aucun grief concret n'est démontré.

Elle invoque ensuite l'arrêt n° 254.033 du 17 juin 2022 de la X^e chambre du Conseil d'État, rendu dans l'affaire « Résidentie Belair », où l'absence de version néerlandaise d'un rapport sur les incidences environnementales avait également été critiquée. Elle souligne que le Conseil d'État y a considéré que la langue des documents mis à disposition lors de l'enquête publique constitue une modalité d'organisation de celle-ci et que la contestation d'une telle irrégularité suppose la démonstration d'un préjudice concret. Elle fait valoir que les requérants de cette affaire ayant été incapables d'établir un tel préjudice, le moyen a été déclaré irrecevable.

Elle soutient également que l'arrêt n° 247.806 du 17 juin 2020 relatif au PPAS « Biestebroek » confirme cette exigence d'intérêt personnel. Selon elle, le Conseil d'État n'a prononcé qu'une annulation partielle du plan parce qu'il a tenu compte de l'intérêt propre des requérants concernés. Elle en déduit que l'irrégularité linguistique ne peut être invoquée abstraitement et qu'elle doit avoir porté atteinte aux intérêts du requérant. Elle reproche dès lors au rapport de ne pas tenir compte de l'autorité de chose jugée attachée à cet arrêt.

Elle soutient encore que la doctrine majoritaire confirme que l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État impose la démonstration d'un intérêt au moyen, même lorsque celui-ci est d'ordre public. Elle ajoute qu'il serait incohérent de considérer que le caractère d'ordre public suffit à établir l'intérêt au moyen alors qu'il ne suffit pas à établir l'intérêt au recours.

Elle en conclut que le premier moyen est irrecevable dès lors que les requérantes n'établissent aucun intérêt au moyen au sens de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

Elle soutient ensuite que le constat de nullité résultant d'une violation des lois sur l'emploi des langues est soumis à prescription. Elle conteste l'analyse selon laquelle le délai de prescription ne bénéficierait qu'à la Commission permanente de contrôle linguistique. Elle fait valoir que, selon la section de législation du Conseil d'État, la nullité prévue à l'article 58, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées du 18 juillet 1966 n'opère pas de plein droit mais doit être constatée par les juridictions ou autorités compétentes dans les limites de leurs compétences et dans les délais prévus par la loi.

Elle affirme que cette interprétation est conforme à l'objectif poursuivi par le législateur, qui entendait préserver la sécurité juridique et éviter qu'un acte administratif contraire à la législation linguistique puisse être remis en cause indéfiniment.

Elle soutient en outre que l'article 159 de la Constitution ne fait pas obstacle à l'application d'un délai de prescription. Elle invoque à cet égard la doctrine selon laquelle l'exception d'illégalité est elle-même limitée par les délais de prescription applicables aux droits en cause. Elle ajoute que plusieurs mécanismes législatifs ou jurisprudentiels limitent déjà les effets de l'article 159 de la Constitution, notamment l'article 22 du décret wallon du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation et l'article 14^{ter} des lois coordonnées sur le Conseil d'État relatif au maintien des effets des actes annulés.

Elle en déduit que le juge ne peut accueillir une exception d'illégalité fondée sur une violation de la législation linguistique plus de cinq ans après la survenance de celle-ci. Elle soutient qu'en l'espèce ce délai est expiré dès lors que le PPAS « Biestebroeck » a été adopté le 28 septembre 2017 et que l'irrégularité alléguée est invoquée plus de cinq ans après cette date.

V.2. Appréciation

Sur la recevabilité

1. L'article 159 de la Constitution impose au Conseil d'État d'écarter l'application d'un règlement entaché d'illégalité qui constitue le fondement juridique de l'acte attaqué ou qui apparaît comme un motif déterminant de son contenu.

La question de savoir si le PPAS dont les parties requérantes demandent d'écarter l'application de l'article 159 de la Constitution constitue un motif déterminant du contenu de l'acte attaqué est liée à l'examen du fond du moyen.

Toutefois, afin de se prononcer sur la recevabilité du moyen, il convient d'examiner si le grief qu'elles dirigent à l'encontre du PPAS dont elles demandent d'écarter l'application est lui-même recevable.

2. Les moyens d'ordre public sont ceux qui sont pris de la violation de règles qui visent à promouvoir ou préserver un intérêt public fondamental, c'est-à-dire de règles qui concernent des valeurs essentielles de la vie en société ou qui touchent de manière fondamentale au fonctionnement de l'État de droit et qui, pour ces raisons, doivent toujours être garanties au profit de la société dans son ensemble.

3. En l'espèce, le grief développé à l'encontre du PPAS précité par les parties requérantes porte sur une méconnaissance de l'article 18 des lois coordonnées sur l'emploi des langues en matière administrative lors de la mise à disposition du public du rapport d'incidence sur l'environnement (RIE) dans le cadre de l'enquête publique. Un moyen pris de la violation des lois sur l'emploi des langues en matière administrative est d'ordre public et peut être soulevé d'office. Les parties requérantes ne sont pas tenues de justifier leur intérêt à l'invoquer.

4. En outre, les première et deuxième parties requérantes sont des associations de défense de l'environnement. Ainsi que la Cour constitutionnelle l'a jugé dans ses arrêts n° 87/2018 du 5 juillet 2018 (ECLI:BE:GHCC:2018:ARR.087) et n° 59/2023, du 11 avril 2023 (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.059, B.8.4.), « il y a lieu d'interpréter la condition de la lésion d'intérêts en ce sens qu'il faut toujours considérer qu'une illégalité commise lors du processus décisionnel en matière d'environnement lèse l'intérêt collectif des associations de défense de l'environnement, de sorte que la disposition attaquée ne peut pas restreindre l'intérêt de telles associations à se prévaloir d'une telle illégalité » (B.8.4.). La Cour constitutionnelle s'appuie dans ces arrêts sur l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne du 12 mai 2011 (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, C-115/09, ECLI:EU:C:2011:289).

Les règles déterminant la langue dans laquelle doivent être réalisées les communications destinées au public, telle que la communication, dans le cadre d'une enquête publique, d'un RIE portant sur un PPAS, relèvent du « processus décisionnel en matière d'environnement ». Par conséquent, la violation de l'article 18 précité invoquée lèse l'intérêt collectif des associations de défense de l'environnement requérantes.

5. Enfin, le PPAS précité a été partiellement annulé par le Conseil d'État, par son arrêt n° 247.806 du 17 juin 2020, le moyen pris de la violation de l'article 18 précité étant jugé fondé. Il y est également considéré que « le Conseil d'État ne saurait conclure que le PPAS litigieux n'aurait pas été différent en l'absence de l'illégalité alléguée dans le moyen » et qu'« [e]n effet, si l'intégralité du RIE avait été mise à disposition en néerlandais lors de l'enquête publique, d'autres objections plus détaillées auraient éventuellement pu être présentées, ce qui, comme la requérante l'indique dans son mémoire en réplique, aurait pu conduire à ce que le PPAS litigieux n'ait pas été adopté » (traduction libre). Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette appréciation.

6. L'exception d'irrecevabilité n'est pas accueillie.

Sur le fond

7. Le projet autorisé par l'acte attaqué est situé dans le périmètre du PPAS Biestebroek précité. Ainsi que relevé ci-dessus, celui-ci a été partiellement annulé par l'arrêt n° 247.806 du 17 juin 2020, le moyen pris de la violation de l'article 18 précité étant jugé fondé pour les motifs suivants :

« 30. Le PPAS (Plan particulier d'affectation du sol) attaqué est un acte réglementaire adopté par la commune d'Anderlecht. Le rapport d'incidences environnementales stratégique (RIE stratégique) qui accompagne le PPAS contesté émane également de la commune d'Anderlecht qui, comme la partie requérante le souligne à juste titre dans son mémoire en réplique, est une autorité publique.

Dans la présente affaire, aucune demande de permis n'est en cause. Les parties défenderesses ne peuvent dès lors utilement se prévaloir d'arguments tirés de la procédure de délivrance des permis.

31. En vertu de l'article 48, § 2, du CoBAT (Code bruxellois de l'Aménagement du territoire), la commune d'Anderlecht était tenue de soumettre le RIE stratégique à une enquête publique, et plus particulièrement de le mettre à la disposition du public à la maison communale durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 avril au 28 mai 2017.

32. La commune d'Anderlecht est un service local auquel l'article 18 des lois sur l'emploi des langues en matière administrative est applicable.

La partie requérante soutient à juste titre qu'un RIE stratégique établi pour un PPAS communal constitue une communication destinée au public émanant d'un service local au sens de cette disposition.

En ne mettant pas à la disposition du public, durant l'enquête publique organisée du 28 avril au 28 mai 2017, une version néerlandaise du RIE stratégique, la commune d'Anderlecht a violé l'article 18 des lois sur l'emploi des langues en matière administrative.

33. Le "résumé non technique" d'une évaluation environnementale d'un PPAS constitue également une communication destinée au public émanant d'un service local au sens de l'article 18 des lois sur l'emploi des langues en matière administrative. Le fait que la commune d'Anderlecht ait mis à disposition du public, durant l'enquête publique, un "résumé non technique" rédigé en néerlandais ne remédie pas à l'illégalité constatée au point précédent, d'autant plus que, comme indiqué (point 13.2), ce "résumé non technique" précise expressément qu'il vise uniquement à "exposer les éléments essentiels [de l'évaluation environnementale]" et renvoie, pour "le détail de l'argumentation", à l'intégralité du RIE stratégique.

Par ailleurs, le Conseil d'État ne peut constater que le PPAS attaqué aurait eu le même contenu en l'absence de l'illégalité invoquée dans le moyen. En effet, si l'intégralité du RIE stratégique avait été mise à disposition du public en néerlandais durant l'enquête publique, il aurait été possible que d'autres observations ou des observations plus détaillées soient formulées, ce qui, comme la partie requérante le soutient dans son mémoire en réplique, aurait pu conduire à ce que le PPAS litigieux ne soit pas adopté.

En outre, la partie requérante relève à juste titre dans son dernier mémoire qu'il ne peut être exigé d'elle qu'elle démontre que l'irrégularité invoquée a effectivement

pu influencer la portée de la décision adoptée (voir Cour constitutionnelle, arrêt n° 103/2015 du 16 juillet 2015, considération B.44.5, et arrêt n° 87/2018 du 5 juillet 2018, considération B.29.3).

34. L'illégalité constatée au point 32 implique que la garantie visée au point 28 a été retirée aux personnes qui, comme la partie requérante, avaient opté pour l'usage du néerlandais dans le cadre de l'enquête publique relative au PPAS attaqué.

35. À la lumière de ce qui précède, les circonstances selon lesquelles la partie requérante doit utiliser le français dans l'exécution de certaines missions légales, telles que l'organisation d'une vente publique judiciaire, qu'elle utilise en pratique le français, notamment sur son site internet, et qu'elle emploie du personnel maîtrisant cette langue, ne conduisent pas à l'irrecevabilité du moyen.

Les constatations qui précèdent ne sont pas davantage remises en cause par les éléments invoqués par les parties défenderesses, à savoir que la partie requérante a introduit une réclamation circonstanciée, qu'elle y a certes invoqué la violation de la législation linguistique sans toutefois formuler de réserve ni exprimer d'objection quant au fait qu'il lui aurait été impossible de se prononcer en connaissance de cause, et qu'elle a déposé devant le Conseil d'État une requête détaillée.

36. Il s'ensuit que les exceptions soulevées par les parties défenderesses sont rejetées et que le moyen est fondé. Celui-ci entraîne l'annulation du PPAS attaqué ». (traduction libre)

8. Le motif de l'illégalité du PPAS constatée par le Conseil d'État s'étend à la totalité de ce plan, en ce compris le périmètre dans lequel se situe le projet attaqué.

9. L'article 58, alinéa 5, des lois coordonnées sur l'emploi des langues en matière administrative précise que « le constat de nullité des actes et règlements visés par le présent article se prescrit après cinq ans ».

Cet alinéa découle d'un amendement à un projet de loi sur l'emploi des langues en matière administrative, devenu la loi du 2 août 1963 sur l'emploi des langues en matière administrative, dont la justification était la suivante (*Doc. parl.*, Chambre, 1961-1962, n° 331/29, pp. 2-3) :

« Des commentaires donnés par le Conseil d'État il appert que les demandes en nullité des actes et documents illégaux doivent, à défaut de toute disposition contraire, être introduites dans les délais normalement observés en la matière.

Il se peut que la Commission permanente de Contrôle linguistique ne s'aperçoive de cette illégalité qu'en consultant les dossiers, après l'expiration des délais qui prennent généralement cours après la publication des actes et documents.

Pour ce motif, il est indispensable que la prescription soit fixée à un délai relativement important dans un but de sécurité juridique ».

Il ressort de ce commentaire que cette disposition procède du souci du législateur de prévoir un délai plus important que ceux généralement prévus pour

introduire un recours, afin de permettre à la commission permanente de contrôle linguistique d'exercer son pouvoir de contrôle du respect des lois linguistiques.

Il ne peut, en revanche, en être déduit que cette disposition limiterait également à cinq ans le délai dans lequel le contrôle, par voie incidente, du respect des lois coordonnées sur l'emploi des langues en matière administrative pourrait avoir lieu. En effet, seuls des « constats de nullité » y sont visés et non des « constats d'illégalité » de l'acte réglementaire. Or, il découle de l'article 159 de la Constitution que le contrôle par voie incidente d'actes réglementaires s'impose au Conseil d'État sans limite dans le temps. Il ne peut y être porté exception que par une disposition constitutionnelle expresse.

10. Il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu en l'espèce d'écarter l'application du PPAS Biestebroeck, qui est illégal.

11. Lorsqu'une décision administrative se fonde sur plusieurs motifs et en l'absence de précision sur le caractère déterminant de chacun de ceux-ci, ces motifs apparaissent également nécessaires et l'illégalité de l'un d'entre eux suffit à entraîner celle de l'intégralité de l'acte attaqué. Le Conseil d'État ne peut, sous peine d'empiéter sur le pouvoir d'appréciation de l'administration, déterminer si, en l'absence d'un de ces motifs, celle-ci aurait pris la même décision. Ce n'est que lorsque le motif critiqué apparaît, compte tenu de son économie générale, comme étant surabondant et comme n'étant pas déterminant de la décision prise que le moyen pris de l'illégalité de ce motif doit être rejeté.

12. L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« En ce qui concerne la conformité au PPAS Biestebroeck :

Considérant que le site de la demande est couvert par un Plan Particulier d'Affectation du Sol, le PPAS "Biestebroeck", approuvé le 7/12/2017 par arrêté du gouvernement ; que ce PPAS a été annulé partiellement par l'arrêt 247.806 du 17 juin 2020 du Conseil d'Etat pour un vice de procédure mais que seule la partie sud est concernée par l'annulation, que le PPAS reste donc d'application pour le présent projet ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une vision globale du développement de cette zone dans le cadre du PPAS Biestebroeck, où l'on trouvera entre autres un équilibre entre les différents types de logements proposés (acquisitifs, locatifs, sociaux, moyens, ...), les équipements scolaires, les espaces verts et les activités économiques ;

Considérant que le projet se trouve au sein du périmètre A du PPAS ; Que les principales caractéristiques du PPAS pour l'îlot sont :

- P/S de 4.3 (soit 61.282 m² correspondant à 14.252 m² de superficie au sol X 4.3 suivant le plan de bornage défini en collaboration avec la commune) ;

- d'affecter minimum 50% de la superficie plancher du rez-de-chaussée aux activités productives, commerces de gros et équipements d'intérêt collectif ou de service public et non pas 75% de l'emprise au sol, comme requis ailleurs dans le périmètre du PPAS;
- liseré de noyau commercial sur la Digue du Canal ;
- aménagement d'une place de minimum 900 m² connectée à la Digue du Canal ;
- un cheminement mode actifs ;
- l'alignement sur 18 m de haut à l'angle de la Digue du Canal et rue Gouverneur Nens ;
- une émergence allant jusqu'à 100 m maximum localisée côté rue des Bassins ;
- une hauteur limitée à 70 m maximum pour le reste de l'îlot ;

Que le projet respecte le prescrit du PPAS ;

Considérant plus spécifiquement que le projet est conforme par rapport à la prescription 55 §2 du PPAS ; que sur les 7.962,75 m² de superficie au rez-de-chaussée, 3.354,92 m² sont affectés aux activités productives, 2649,49 m² aux commerces et 632,46 m² pour l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (suivant le formulaire de demande) ; que dès lors plus de 50% de la superficie de plancher du rez-de-chaussée sont affectés à des activités productives, des commerces de gros et des équipements;

Considérant que le projet est conforme par rapport à la prescription 49 du PPAS ; que 5109,68 m² de SIE sont prévus sur les 61 218,37 m² de superficie totale de plancher ; que cette proportion est inférieure aux 10% prescrits par l'article 49 §2 du PPAS ; que le seuil de 2.000 m² de SIE par immeuble peut être dépassé car les conditions locales ne portent pas atteinte à la zone et que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité; considérant que le projet rencontre ces conditions;

Considérant la recommandation du PPAS selon laquelle le périmètre A, couvert par la présente demande, est destiné à accueillir une activité rayonnante à dimension culturelle, c'est à dire est susceptible de procurer au quartier une attractivité particulière débordant du seul contexte local ;

Considérant que l'activité rayonnante prévue par le PPAS est ici appliquée par le travail réalisé sur les espaces publics du projet et notamment la place du Canal ;

Qu'en effet le projet permet une attractivité tant locale que débordant du seul contexte local notamment par le travail sur l'activation de ces espaces publics, les fonctions attenantes et leur aménagement, que le périmètre de la demande de permis prend en compte la zone entre la Place du Canal et le quai avec un aménagement de gradins (modifiant le quai existant) descendant vers l'eau, qu'il s'agit d'une infrastructure permettant de reconnecter le bruxellois avec la présence de l'eau et la vie du Canal ainsi que les possibles activités sportives, ludiques ou culturelles liée à ce dernier; qu'il s'agit du premier aménagement de ce type en Région bruxelloise; que de plus le projet prévoit l'aménagement d'une place de grande ampleur pouvant accueillir un marché, l'accès à la ferme urbaine et d'autres événements culturels; que le projet tel que prévu devrait permettre à la commune d'Anderlecht d'offrir un panel d'activités varié;

[...]

Considérant que le projet présente des gabarits variés situés sur l'alignement des voiries existantes ou décrété par le plan d'alignement du PPAS ; que le front bâti constitué par les bâtiments du projet est interrompu dans le haut de la Digue du Canal car un passage privé entre les bâtiments A et G est prévu ; que nonobstant cette interruption de front bâti, l'alignement sera continu à cet endroit et sera dès lors matérialisé au sol par une différence de pose de revêtement ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit la création d'un cheminement mode actif tel que prévu par le PPAS via la place du Canal, reliant ainsi la rue du Sel à la Digue du Canal ;

Considérant que le projet est conforme à l'article 67 du PPAS qui impose pour le recul d'alignement au sein du périmètre A, les conditions suivantes: "une superficie minimum de 900m² dans les traits tillés jaunes représentés au Plan des Affectations", en prolongation de la zone de quai accessible au public attenante, que les 900m² sont bien d'un seul tenant (sur une profondeur de maximum 25m) et aménagé en zone de quai accessible au public, aux conditions des articles 91 à 93 ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 19 du PPAS en ce qui concerne les normes de stationnement qui impose en cas de nouvelles construction de prévoir un nombre de stationnement limité entre 0,7 et 1 emplacement par logement ; que le présent projet prévoit un nombre d'emplacements inférieur à 0,7 par appartement, que le projet amendé comporte 383 emplacements composés de 379 emplacements voiture et 3 emplacements moto en adéquation entre l'offre et la demande d'après l'étude d'incidence; que cette dérogation est justifiée dans la partie mobilité du présent avis et est acceptable;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 65 §2 du PPAS en ce qui concerne les aménagements qui précisent que les aires peu esthétiques telles que celles accueillant les parcs à conteneurs, poubelles, citernes, etc., sont intégrées dans le bâti ; que le projet prévoit des conteneurs enterrés de 'Bruxelles-propreté' situés en voirie ; que cette approche a été étudiée avec Bruxelles Propreté qui favorise ce type de système pour les grands ensembles car cela réduit le nombre de passage de leur camions, allège le travail et diminue les nuisances;

Considérant l'implantation des conteneurs enterrés sur la Digue du Canal dans le passage des modes doux ; qu'une coordination avec Beliris doit être envisagée ;

Que ces containers sont accessibles aux résidents uniquement, qui disposent d'un badge afin d'y déposer leurs sacs poubelles ; qu'en ce qui concerne les activités productives, les commerces et la crèche, tous livrés Casco, le mode de stockage et de gestion de leurs déchets n'est pas connu mais il devra être réalisé au sein de leurs espaces ; que les plateformes de conteneurs à déchets peuvent présenter certains inconvénients, tel que des nuisances olfactives, la présence d'animaux nuisibles (guêpes notamment) ainsi que des dépôts sauvages, qu'afin de limiter ces nuisances, le projet met en place des mesures d'accompagnement (entretien régulier des plateformes, limiter les recoins et planter de la végétation de part et d'autre afin de limiter l'impact visuel) ; Que la dérogation est donc acceptable et partant octroyée ;

XXX

En ce qui concerne les dérogations requises par le projet :

Considérant que le gabarit des immeubles projetés est déterminé par le PPAS ; qu'en application de l'article 94 du CoBAT, l'article 8 du Titre I n'est donc pas applicable à la présente demande ;

Considérant cependant que si tel avait été le cas, les bâtiments du projet dépasseraient alors en hauteur les bâtiments voisins et dérogeraient ainsi à l'article 8 du Titre I du RRU ; que toutefois la hauteur des bâtiments, étant par ailleurs conforme aux prescriptions du PPAS Biestebroek, s'intègre dans l'environnement urbain et assure une liaison harmonieuse entre les différents gabarits ; que la localisation des immeubles hauts du projet est pertinente compte tenu des dégagements qu'offre le site et la position exceptionnelle de ce dernier en tête de canal, qui se prête particulièrement bien à la réalisation de gabarits de la taille de

ceux prévus ici; que si la dérogation avait été requise, *quod non*, elle eût donc été acceptable ;

Qu'il en est d'autant plus ainsi que tant le RIE du PPAS que l'étude d'incidence du présent projet ont permis d'objectiver précisément l'impact des gabarits sur le quartier environnant et que cet impact, notamment en matière d'ombre portée, peut être considéré comme acceptable;

[...]

Considérant que la demande sollicite pour autant que de besoins, une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le logement; qu'en effet, comme exposé ci-dessus et par application de l'article 94 du CoBAT, cet article n'est pas d'application ici compte tenu du fait que le PPAS Biestebroeck prévoit une propre norme en matière d'emplacements de parking; que dès lors, si cette dérogation avait été requise, *quod non*, elle aurait été acceptable pour les motifs exprimés par ailleurs dans la présente décision;

[...]

XXX

En ce qui concerne les espaces publics et la mobilité:

Considérant qu'au total 7.400m² d'espace public sont créés ; qu'en situation existante, le site du projet est presque entièrement minéralisé (CBS+ évalué à 0,02); que le projet propose une amélioration significative en termes de support à la biodiversité puisqu'il prévoit de créer environ 1.400 m² de pleine terre ainsi qu'environ 5.000 m² de toitures végétalisées et espaces verdurisés sur dalle, ce qui porte le CBS+ à 0,18 ;

Que l'aménagement des abords comprend des espaces privés (+/- 1.800 m² de jardins privés) et des espaces accessibles au public (7.400 m² d'espace public) dont la nouvelle Place du Canal au pied des bâtiments C et D ; que ces espaces paysagers, tant publics que privés, sont composés de 5 ambiances principales répondant à des usagers différents ; qu'ils abritent une palette diversifiée d'espèces végétales qui permettent de subvenir aux besoins d'une faune diversifiée tout en assurant la qualité visuelle et paysagère de l'aménagement, tout au long de l'année;

Considérant qu'il s'agit d'une grande amélioration par rapport à la situation existante actuellement ; que le projet a un impact très positif, par l'élargissement de l'espace public, la création d'un jardin privé en pleine terre, l'implantation d'arbres sur l'îlot est [sic] ses abords, l'aménagement de lieux de détente (gradins, bancs), l'introduction d'une fonction de ferme urbaine et l'amélioration des aménagements pour modes actifs (élargissement trottoirs, parkings vélos, etc.) ;

Que le P/S maximum du PPAS est respecté ; qu'il répond également aux prescriptions et orientations déterminées par les autorités communales et régionales, exprimées tant dans le PPAS que par le Beeldkwaliteitsplan (ci-après BKP, à savoir le plan de qualité paysagère et urbanistique établi par Perspective Brussels pour le canal) ».

13. Il ressort de cette motivation que, bien que le projet déroge sur l'un ou l'autre point particulier au PPAS en cause, la conformité du projet à ce dernier est invoquée par la partie adverse pour justifier l'octroi de l'acte attaqué. Par ailleurs, le fait que le projet soit soumis à l'application du PPAS conduit la partie adverse à

considérer, en application de l'article 94 du CoBAT, que certaines dispositions du règlement régional d'urbanisme (RRU) ne sont pas applicables en l'espèce. À cet égard, si l'autorité examine « à titre subsidiaire » la possibilité de dérogations au RRU, elle fonde formellement sa décision sur le constat que de telles dérogations ne sont pas requises.

L'économie générale de l'acte attaqué ne permet pas de conclure que ces différents motifs seraient surabondants.

14. Par conséquent, dès lors que l'acte attaqué se fonde sur un PPAS illégal dont il convient d'écarter l'application conformément à l'article 159 de la Constitution, il est lui-même illégal.

La première branche du premier moyen est fondée.

VI. Autres moyens

La seconde branche du premier moyen et 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. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme Goodways est accueillie.

Article 2.

La décision du fonctionnaire délégué du 26 avril 2024 accordant à la sa Goodways un permis d'urbanisme pour construire un nouveau quartier Rue Gouverneur Nens, Rue du Sel, Digue du Canal, Rue des Bassins comprenant : un ensemble de 524 logements, des activités productives (3.457m²), des Services intégrés aux Entreprises (5.109m²), des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics (632m²), des surfaces commerciales (2.649m²), un parking souterrain de deux étages de 383 emplacements, des abords rénovés ou nouvellement aménagés à savoir un espace vert privé, un espace public et réaménagement de voirie avec intégration du quai est annulée.

Article 3.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 600 euros, la contribution de 24 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée aux parties requérantes.

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

Ainsi prononcé le 22 septembre 2026, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly