CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 193.943 du 8 juin 2009

A. 97.424/XV-948

En cause : **la ville de Bruxelles,**

ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Mes M. KESTEMONT-SOUMERYN &
Fr. DE MUYNCK avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :
la s.p.r.l. «La lune aux yeux bleus»,
ayant élu domicile
rue Harenheyde 104
1130 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 novembre 2000 par la ville de Bruxelles, qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 septembre 2000 accueillant pour la plus grande partie le recours introduit par la s.p.r.l. «La lune aux yeux bleus» à l'encontre de la décision du 17 février 2000 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles et accordant en conséquence le permis d'urbanisme en vue du changement d'utilisation du rez-de-chaussée de l'immeuble situé rue Harenheyde n**/** 104 à Bruxelles, de la réalisation de travaux d'aménagement et de la construction d'une nouvelle extension;

Vu la requête introduite le 10 mars 2001 par laquelle la s.p.r.l. «La lune aux yeux bleus», bénéficiaire du permis d'urbanisme contesté, demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 26 mars 2001 qui accueille cette demande d'intervention;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique, et le mémoire en intervention, régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme MICHIELS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la ville requérante;

Vu l'ordonnance du 11 mai 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 2 juin 2009;

Entendu, en son rapport, M. QUERTAINMONT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Fr. De MUYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M. J.-P. FRANCQ, gérant, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme MICHIELS, auditeur adjoint;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les fait utiles à l'examen de l'affaire se présentent comme suit :

1. L'immeuble faisant l'objet du permis d'urbanisme litigieux est situé en zone mixte d*habitation et d*entreprise au plan de secteur de l*agglomération bruxelloise. Il a été acquis en 1991 par le gérant de la s.p.r.l. «La lune aux yeux bleus», M. Jean-Pierre FRANCQ.

2. Le 4 juillet 1997, un agent du service d*urbanisme de la ville de Bruxelles dresse un procès-verbal constatant que les lieux ont été aménagés en salle pour banquets et

réunions avec piscine dans le jardin, sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré. Il constate également que la façade a été peinte en jaune.
Il ressort cependant du dossier qu'antérieurement, le 2 mai 1995, une demande de permis d'urbanisme avait été introduite par le propriétaire en vue de changer l'affectation des locaux arrières en salle de divertissement constituée d'une salle de fêtes pour environ 150 personnes avec une piscine privée dans le jardin. Le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles n'a toutefois pas statué sur cette demande, le dossier étant considéré comme incomplet.

3. Le 2 septembre 1998, la s.p.r.l. «La lune aux yeux bleus» introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles une demande de permis d'urbanisme visant à :
- modifier l'utilisation du rez-de-chaussée (atelier en salle de fêtes et de réception et logements en restaurant), peindre la façade principale en jaune et construire une piscine à usage privé dans le jardin (demande de régularisation après procès-verbal);
- construire une nouvelle extension à droite du bâtiment principal, une véranda, une couverture de la piscine;
- placer une nouvelle porte vitrée en remplacement d'une porte de garage;
- et réaménager l'annexe arrière existante.

4. L'enquête publique relative à cette demande de permis d'urbanisme se déroule du 29 novembre au 13 décembre 1999.
Neuf lettres individuelles de réclamations et une pétition comportant vingt-sept signatures sont adressées à la commission de concertation, laquelle, après avoir entendu cinq réclamants, émet le 21 décembre 1999, un avis défavorable unanime.

5. Le 6 janvier 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles examine la demande de permis d'urbanisme concernée et décide de refuser la régularisation sollicitée et la nouvelle demande, de transmettre le dossier au fonctionnaire-délégué pour avis, et d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif. Le procureur du Roi est informé de cette décision du collège.

6. Le 4 février 2000, le fonctionnaire-délégué rend également un avis défavorable sur la demande de la s.p.r.l. «La lune aux yeux bleus» et le 17 février suivant, le collège échevinal de la ville de Bruxelles refuse le permis sollicité.

7. Le 17 mars 2000, la s.p.r.l. «La lune aux yeux bleus» introduit, par l'intermédiaire de ses avocats, un recours auprès du collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-

Capitale à l'encontre de la décision de refus précitée du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles.

Le collège d'urbanisme ne s'étant pas prononcé dans les délais impartis, la s.p.r.l. saisit, le 5 juin 2000, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 7 juin 2000, l'avocat de la ville de Bruxelles fait part au Gouvernement des observations de sa cliente à propos du recours introduit. Une audition des parties concernées par ce recours a lieu le 6 juillet 2000.

8. Enfin, le 7 septembre 2000, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale accueille partiellement, sous condition, le recours introduit par la s.p.r.l. «La lune aux yeux bleus». Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours; il est motivé ainsi qu'il suit:

« Vu le dossier administratif et notamment :

- La demande de permis d'urbanisme introduite le 25 novembre 1998 par la SPRL "La Lune aux Yeux Bleus" auprès du Collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles visant à :
  - modifier l'utilisation du rez-de-chaussée (atelier en salle de fêtes et de réception et logement en restaurant), peindre la façade principale en jaune et construire une piscine à usage privé dans le jardin (demande de régularisation après procès-verbal);
  - construire une nouvelle extension à droite du bâtiment principal, une véranda, une couverture de la piscine;
  - placer une nouvelle porte vitrée en remplacement d'une porte de garage;
  - réaménager l'annexe arrière existante;

  et relative à une parcelle sise rue Harenheyde, 104;
- L'enquête publique organisée du 29 novembre 1999 au 13 décembre 1999 et attestant de 9 lettres de réclamations et d'une pétition comportant 27 signatures;
- L'avis de la Commission de concertation du 21 décembre 1999 rédigé comme suit:
  Considérant l'incompatibilité avec l'habitat d'une salle de fête avec réception et d'un restaurant;
  Considérant l'incompatibilité d'une piscine apparemment ouverte au public (selon la publicité) avec le quartier;
  Considérant l'atteinte excessive à l'intérieur de l'îlot pour la piscine, mais aussi pour sa couverture;
- L'avis du fonctionnaire délégué du 4 février 2000, libellé dans les termes suivants:
  Considérant que le bien se situe en zone mixte d'habitation et d'entreprise du plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional de développement approuvé le 3 mars 1995 (périmètre de protection du logement);
  Considérant les motifs d'enquête relatifs aux caractéristiques du projet;
  Considérant les 5 réactions à l'enquête publique;
  Considérant les 10 lettres d'opposition individuelles et les 4 lettres d'opposition collectives avec 27 signatures lors de l'enquête publique pour le permis d'environnement au mois de février 1999;
  Considérant l'avis unanime de la Commission de concertation libellé comme suit: "Considérant l'incompatibilité avec l'habitat d'une salle de fête avec réception et du restaurant;
  Considérant l'incompatibilité d'une piscine apparemment ouverte au public (selon la publicité) avec le quartier; considérant l'atteinte excessive à l'intérieur de l'îlot pour la piscine, mais aussi pour sa couverture :
  Défavorable";
  Considérant le rapport de Police du 05 mars 1999 (pièce 18 du dossier);

Considérant le procès-verbal de constatation établi le 08 juillet 1997 (dossier P.V. 40/97) faisant état des infractions suivantes :
"Sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré, l'atelier a été aménagé en salle ("La Lune aux Yeux Bleus"-privé) pour banquets et réunions, avec piscine dans le jardin. La façade principale a été peinte en jaune".
Considérant l'incompatibilité d'une piscine apparemment ouverte au public avec le quartier;
Considérant le manque d'emplacements de parking dans les environs immédiats (rue Harenheyde)
Considérant l'étroitesse de la rue Harenheyde;
Considérant que la demande ne prévoit pas d'isolation sonore;
Considérant la situation existante de fait de la rue (principalement de l'habitation - pas d'activité commerciale ou industrielle pendant la nuit);
Considérant, en conséquence, que la nature des activités demandées n'est pas compatible avec l'habitation, aussi bien pour ce qui concerne le type de fréquence des mouvements de véhicules que l'aspect nocturne de l'exploitation;
Considérant que l'incompatibilité de la nature des activités avec l'habitation est déclarée après avis de la Commission de concertation compétente;
Considérant que l'article 15 du Règlement Général de la Bâtisse limite la profondeur de construction à 20 m;
Considérant que la demande prévoit une profondeur de construction de +/- 65 m;
Considérant, en conséquence, que la dérogation est trop importante et porte atteinte à l'intérieur de l'îlot, et est donc inacceptable;
Considérant que la façade principale est peinte en une couleur (jaune) qui nuit au caractère de la rue, ce qui n'est pas permis par l'article 36 du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles;
Considérant la non-conformité au Code civil pour ce qui concerne les vues sur la propriété voisine;
Avis défavorable;

- La décision du 17 février 2000 du Collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles refusant le permis;
- Le recours au Collège d'urbanisme du 17 mars 2000;
- Le recours au Gouvernement introduit le 5 juin 2000 par la SPRL "La Lune aux Yeux Bleus", en l'absence de réception d'une décision du Collège d'urbanisme dans le délai visé à l'article 131 de l'Ordonnance du 29 août 1991, organique de la planification et de l'urbanisme;

Considérant que la requérante conteste les motifs de la décision de refus susvisée et à cet effet fait notamment part des considérations suivantes :
• En ce qui concerne la modification du rez-de-chaussée en salle de restaurant et en salle de fêtes et de réception.
La problématique de bruits
La requérante a par ailleurs sollicité puis obtenu, du service général de la police administrative de Bruxelles, la double autorisation suivante :
Autorisation de nuit :
Cette autorisation, délivrée le 25 juin 1997, permet à la requérante de tenir son établissement ouvert après 24 h;
Autorisation de musique :
Cette autorisation, délivrée également le 25 juin 1997, permet à la requérante de faire de la musique dans son établissement;
Ces deux autorisations disposent notamment que :
"L'autorisation sera retirée lorsque l'exploitation de l'établissement trouble la tranquillité publique".
Or, aucune de ces autorisations n'a été retirée à ce jour;
La requérante n'a pas plus fait l'objet de la moindre plainte auprès de l'I.B.G.E. pour violation des normes de bruit admissible;
Problématique des parkings et de la circulation.

La Ville de Bruxelles fonde son refus après avoir constaté que l*établissement litigieux ne dispose pas d*emplacements de parking et en déduit qu*il en résulterait un stationnement sauvage dans tout le quartier, dont les inconvénients seraient accentués du fait que la rue Harenheyde serait particulièrement étroite;
La requérante ne peut accepter cette argumentation;
Il convient, d*une part, de constater que les plans distribués par la requérante à ses clients mentionnent le parking de la Gare du Witloof qui est proche de l*établissement litigieux, qui dispose d*une capacité de parking suffisante pour accueillir l*ensemble des clients de la requérante et qui n*est pas entouré d*habitations;
Des entreprises de transport empruntent également la rue Harenheyde avec leurs véhicules;
L*on constatera en outre que la rue Harenheyde sert bien souvent de raccourci pour les automobilistes lorsque la chaussée de Haecht est embouteillée et sert également de raccourci aux automobilistes se dirigeant dans les zonings de Vilvoorde et Machelen,
Il apparaît en tout état de cause que vu les efforts consentis par la requérante qui dirige sa clientèle vers un vaste parking proche de la salle litigieuse, et vu que les difficultés de stationnement ne peuvent certainement pas lui être attribuées exclusivement, l*on n*aperçoit pas pourquoi seule la requérante devrait subir la fermeture de son établissement du fait de l*absence d*emplacements de parking propres;
• *En ce qui concerne la piscine.*
Pour ce qui est de la piscine, il est expressément rappelé dans le présent recours que la régularisation de celle-ci vise un usage strictement privé;
Indépendamment de sa couverture, il ne peut raisonnablement être soutenu :
- que la piscine constitue une construction;
- et qu*elle porte atteinte à l*intérieur de l*îlot;

De sorte que s*il ne devait pas être fait droit à la demande de régularisation de la couverture de piscine, la piscine elle-même devrait à tout le moins être régularisée; aucun obstacle réglementaire ne s*opposant à sa régularisation;
• *Aménagement de l*annexe arrière.*
Cet aménagement répond aux travaux visés à l*article 2, 3/ de l*A.G.R.B. du 11 janvier 1996 et ne nécessite donc pas de permis d*urbanisme;
• *La couleur jaune de la façade.*
La requérante constate que plusieurs maisons, dans un rayon de 500 m et certaines dans la rue Harenheyde elle-même, sont également peintes en jaune ou en d*autre couleurs voyantes;
La requérante n*aperçoit dès lors pas quel pourrait être le motif du refus de permis d*urbanisme sollicité à cet égard;
La rue Harenheyde ne présente en effet aucune caractéristique particulière qui justifierait qu*aucune des façades ne puisse être peinte en jaune;

Considérant que la demande se situe en zone mixte d*habitation et d*entreprise du plan de secteur; que dans ces zones, les commerces sont admissibles sans limite en terme de mètres carrés, à condition que leur nature soit compatible avec l*habitation; qu*en ce qui concerne ce dernier aspect de la demande, il y a lieu de faire remarquer ce qui suit:
• Question des nuisances sonores liées à l*activité (nocturne) :
Cette question relève de la police administrative environnementale sur le bruit : on remarquera les deux autorisations administratives délivrées par la Ville à ce sujet (notamment autorisation de nuit) et le pouvoir pour cette dernière de les retirer à tout moment; on rappellera également l*ancienne affectation d*atelier de boulangerie, la présence d*autres salles de fêtes et activités commerciales diverses dans le voisinage ainsi que les attestations d*une quinzaine de proches voisins (dont le seul voisin mitoyen) affirmant que "ils ne sont en rien gênés par l*exploitation de la salle de fêtes";
Considérant par conséquent que la demande portant sur le changement d*utilisation du rez-de-chaussée en restaurant avec salle de fêtes, la construction d*une véranda ainsi que le réaménagement de l*annexe arrière peut être accueillie;
Qu*une condition s*impose cependant quant à la véranda afin d*éviter tout problème de vue sur la propriété voisine;

Que par conséquent, un verre opaque devra être apposé sur toute la longueur de la véranda du côté de la mitoyenneté;
Considérant que la partie de la demande portant sur le placement d*une baie vitrée et la peinture de la façade peut également être accueillie; Qu*en effet, ces deux derniers points font partie intégrante du même projet de réaménagement de l*immeuble et ne posent objectivement aucun problème urbanistique de nature à entraîner un refus de permis d*urbanisme;
Considérant cependant que le projet prévoit également la construction d*une piscine couverte, portant de ce fait la profondeur du bâti à environ 65 m; que cette construction projetée est de nature à porter atteinte à l*intérieur de l*îlot considéré et s*inscrit en dérogation manifeste avec l*article 15 du Règlement général sur la bâtisse de l*Agglomération bruxelloise qui prévoit un maximum de 20 m de profondeur pour les constructions;
Considérant qu*en conséquence, sur ce point précis de la construction d*une piscine couverte, la demande ne peut être accueillie;
Considérant que la requérante a demandée à être entendue; que l*audition prévue à l*article 135 de l*Ordonnance du 29 août 1991, organique de la planification et de l*urbanisme a eu lieu le 6 juillet 2000;

ARRETE :

Article 1er.
Le recours au Gouvernement introduit le 5 juin 2000 par la SPRL "La Lune aux Yeux Bleus", exercé contre la décision du Collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles du 17 février 2000 refusant le permis d*urbanisme visant à :
Modifier l*utilisation du rez-de-chaussée (atelier en salle de fêtes et de réception et logement en restaurant), peindre la façade principale en jaune et construire une piscine à usage privé dans le jardin (demande de régularisation après procès-verbal);
Construire une nouvelle extension à droite du bâtiment principal, une véranda, une couverture de la piscine;
Placer une nouvelle porte vitrée en remplacement d*une porte de garage;
Réaménager l*annexe arrière existante;
et relative à une parcelle sise rue Harenheyde, 104, est accueilli et le permis d*urbanisme est délivré uniquement en ce qui concerne le changement d*utilisation du rez-de-chaussée d*un immeuble en restaurant avec salle de fêtes, à la peinture et au placement d*une baie vitrée en façade, à la construction d*une véranda et au réaménagement de l*annexe arrière existante, sous la condition de prévoir l*utilisation d*un verre opaque pour la baie vitrée de la véranda longeant la mitoyenneté.
Le permis d*urbanisme est refusé en ce qui concerne la piscine.

Art. 2.
Un plan concrétisant ladite condition sera transmis dans les 60 jours au Gouvernement.»;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale, partie adverse, soulève une exception d'irrecevabilité du recours; qu'elle soutient qu'en vertu de l'article 270 de la Nouvelle loi communale l'action en justice intentée par le collège des bourgmestre et échevins ne peut l'être qu'après une autorisation préalable du conseil communal et que l'hypothèse dans laquelle il serait admis que le collège intente l'action et fasse ratifier sa décision au plus prochain conseil «doit rester exceptionnelle ... et ne peut, en tout état de cause, pas être admise en ce qui concerne les recours au Conseil d'Etat pour lesquels les requérants disposent d'un délai de soixante jours à dater de la connaissance de l'acte»; qu'en l'espèce, la partie adverse relève que la décision du

collège échevinal de Bruxelles d'introduire le recours en annulation a été prise le 26 octobre 2000, soit la veille de la séance au cours de laquelle le conseil communal a donné son autorisation;

Considérant que l'article 270 de la Nouvelle loi communale porte ce qui suit:

> « Le collège des bourgmestre et échevins répond en justice à toute action intentée à la commune. Il intente les actions en référé et les actions possessoires; il fait tous actes conservatoires ou interruptifs de la prescription et des déchéances.
> Toutes autres actions dans lesquelles la commune intervient comme demanderesse ne peuvent être intentées par le collège qu'après autorisation du conseil communal.»;

Considérant que l'alinéa deux de cette disposition, qui reproduit l'article 148, alinéa 2, de la loi communale de 1836, tel que modifié le 30 décembre 1887, a toujours été interprété en ce sens que l'autorisation du conseil communal peut être donnée après la délibération du collège échevinal et jusqu'à la clôture des débats; que la circonstance que la délibération du conseil - intervenue le 27 octobre 2000, le recours étant introduit le 15 novembre suivant - soit postérieure (d'un jour) à celle du collège n'empêche dès lors pas le recours en annulation d'être valablement introduit; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant que la partie intervenante soulève une autre exception d'irrecevabilité du recours, prise de la violation de l'article 117 de la Nouvelle loi communale et du défaut d'épuisement des voies de recours préalables; qu'elle fait valoir qu'«il est de jurisprudence constante qu'un requérant ne peut saisir la haute juridiction administrative qu'à la condition d'avoir préalablement, mais valablement, épuisé tous les recours administratifs mis à sa disposition»; qu'elle relève ensuite que la ville de Bruxelles a participé au recours administratif introduit par elle à l'encontre du permis attaqué devant le Gouvernement régional mais que, ne s'agissant pas d'une action judiciaire, cette décision de participer au recours administratif ne relevait pas de la compétence du collège des bourgmestre et échevins mais bien de la compétence du conseil communal, en application de l'article 117 de la Nouvelle loi communale qui dispose que le conseil communal règle tout ce qui est d'intérêt communal; que l'intervenante conclut qu'«à défaut pour la ville de Bruxelles de déposer, à l'appui de sa requête en annulation, la décision de son conseil communal d'intervenir volontairement dans le cadre de la procédure administrative de recours introduite par la requérante en intervention à l'encontre de l'acte attaqué devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, la requérante doit voir sa requête en annulation déclarer (*sic*) irrecevable»;

Considérant que le Conseil d'Etat est ici saisi d'une requête en annulation d'une décision d'une autorité administrative statuant en dernier ressort, après épuisement des voies de recours organisées par l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme; qu'une éventuelle irrégularité affectant la décision de la ville de Bruxelles d'intervenir dans le cadre du recours intenté par l'intervenante auprès du Collège d'urbanisme et ensuite auprès du Gouvernement de la Région, plus particulièrement au sujet de la compétence de l'autorité communale qui a décidé de ce recours, serait sans incidence sur la recevabilité de la requête en annulation; que l'exception d'irrecevabilité soulevée par l'intervenante manque en droit et doit être rejetée;

Considérant qu'à l'appui de son recours la requérante soulève notamment un moyen, le deuxième de sa requête, pris de la violation notamment de l'ordonnance précitée du 29 août 1991, particulièrement de ses articles 31 et suivants et 116 et suivants, de la violation du plan de secteur de l'agglomération bruxelloise approuvé par arrêté royal du 8 novembre 1979, et notamment de sa prescription 1.0.2., §3, b, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que l'acte attaqué estime ne pas devoir tenir compte des prescriptions du projet de plan régional d'affectation du sol, n'examine pas la demande de permis au regard de la notion de bon aménagement du territoire, mais considère au contraire que la question des nuisances pouvant découler de l'exercice d'une activité déterminée dans le bien concerné ne relève pas de la police de l'urbanisme; que la requérante développe ce moyen en soulignant que le deuxième projet de plan régional d'affectation du sol («PRAS II»), dont les prescriptions nonobstant leur valeur indicative ne peuvent être ignorées par la partie adverse, range le bien litigieux dans une zone d'habitation limitant les commerces à 150 m^2 (ou 300 m^2 après mesures particulières de publicité); qu'elle fait dès lors grief à l'acte attaqué de se fonder sans nuances sur des prémisses selon lesquelles: «dans la zone où se trouve situé le bien, les commerces sont admissibles sans limites en termes de m^2, à condition que leur nature soit compatible avec l'habitation»; qu'elle reproche également à la partie adverse de ne pas avoir examiné la demande au regard de la notion de bon aménagement du territoire, dès lors qu'en l'espèce, le projet portait sur une activité commerciale d'une superficie de 385 m^2, soit bien supérieure aux maxima envisagés par le projet de PRAS II pour la zone où est situé le bien; qu'elle estime ensuite que l'autorité administrative devait examiner la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat et que cette compatibilité devait être envisagée non seulement sous l'angle esthétique mais également sous tous les rapports pertinents, pour apprécier si

l'établissement ou l'équipement constituent un obstacle à ce que la fonction d'habitation environnante soit pleinement remplie, notamment au regard des conséquences pouvant découler de l'utilisation du bien visé par le projet; qu'à ce point de vue, la requérante soutient que c'est de manière erronée que l'acte attaqué se borne, au sujet de l'examen de la compatibilité du projet avec l'habitat voisin, de relever que toutes les nuisances sonores liées à l'activité de la salle de restaurant avec salle de fêtes relèveraient de la seule police administrative environnementale sur le bruit; que la requérante ajoute que l'appréciation de la compatibilité du projet avec le voisinage devait être d'autant plus scrupuleuse que le projet ne nécessitait pas de permis d'environnement et que la demande portait sur l'aménagement d'un restaurant et d'une salle de fêtes pour 150 personnes avec une superficie affectée à l'horeca de 385 m^2, destinée à être exploitée essentiellement en soirée et durant la nuit, en sorte que ce type de projet engendre des nuisances qu'il convient d'examiner le plus en amont possible et notamment à l'occasion de l'examen d'une demande de permis d'urbanisme et non pas exclusivement *a posteriori* lorsque les problèmes existent;

Considérant que la partie adverse répond en faisant tout d'abord observer que le deuxième projet de plan régional d'affectation du sol est dépourvu de tout effet réglementaire, la section de législation du Conseil d'Etat ayant souligné que les effets réglementaires d'un projet de plan régional d'affectation du sol doivent être limités aux seuls douze mois qui suivent l'entrée en vigueur du premier projet de plan et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale s'étant rangé à cette analyse dans sa circulaire n**/** 14/1 du 30 août 1999 relative aux effets du nouveau projet de plan régional d'affectation du sol; que si la partie adverse admet que cette absence d'effet réglementaire du PRAS n'implique pas que ce dernier sera dépourvu de toute influence sur la politique urbanistique, elle souligne cependant qu'on ne pourrait utiliser le projet de plan régional d'affectation du sol afin de s'opposer à une demande de permis conforme aux plans en vigueur; qu'elle en déduit que l'on ne peut ainsi refuser des commerces ou des activités horeca au motif que le bien considéré est situé en zone d'habitation au projet de plan régional d'affectation, alors même que le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise le situe, comme en l'espèce, en zone mixte d'habitation et d'entreprise; que la partie adverse souligne également qu'il lui appartenait de respecter la prescription 1.0.2. de ce plan de secteur relatif aux zones mixtes d'habitation et d'entreprise, laquelle prévoit que ces zones sont affectées au logement, aux commerces et aux ateliers, sans prévoir de limitation en termes de mètres carrés, à condition que leur nature soit compatible avec l'habitation; qu'à ce point de vue, la partie adverse soutient qu'elle a correctement réalisé l'examen de la compatibilité de la demande de permis avec le voisinage et qu'elle n'a commis aucune erreur manifeste

d'appréciation; qu'elle souligne qu'elle a expressément refusé la construction d'une piscine couverte qui aurait porté la profondeur du bâti à environ 65 mètres en constatant que cette construction est de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot; qu'elle conclut que l'établissement litigieux s'intègre dans le quartier, qu'il ne gêne en rien les riverains immédiats, et que dans le cas où des nuisances apparaîtraient à l'avenir, la ville de Bruxelles dispose d'un pouvoir de police qui lui permet de retirer les deux autorisations administratives accordées en 1997 à la s.p.r.l. «La lune aux yeux bleus» en vue de tenir son établissement ouvert après 24 heures et de diffuser de la musique;

Considérant que dans son dernier mémoire, la partie adverse s'interroge encore sur la faisabilité d'un contrôle *in abstracto* de la compatibilité de deux affectations à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme et estime qu'une telle appréciation, qui revient en définitive à déterminer quelles sont les affectations qui sont incompatibles et ne peuvent donc se côtoyer dans une même zone, est par nature opérée en amont dans le cadre de l'établissement des plans d'affectation du sol; qu'elle souligne également que si la prescription 1.0.2, § 3, b, du plan de secteur en vigueur à l'époque de la délivrance de l'acte attaqué prévoyait une réserve à l'installation d'une autre affectation que le logement - et donc notamment le commerce -, cette réserve (à savoir que la nature des activités doit être compatible avec l'habitation) signifie que «le commerce est considéré comme en principe compatible avec l'habitation, sauf preuve du contraire»; qu'elle en déduit que la preuve du contraire, qui pèse sur l'autorité en charge de la délivrance du permis d'urbanisme, ne peut par conséquent être rapportée qu'au terme d'un examen *in concreto* de chaque demande et qu'en l'espèce, le seul contrôle de compatibilité des affectations en présence est un contrôle *in concreto*, qui a bien été effectué;

Considérant que l'intervenante abonde dans le même sens que la partie adverse en faisant valoir qu'il ne saurait être admis, ainsi que tente de le faire admettre la ville de Bruxelles, d'écarter l'application des prescriptions réglementaires applicables au motif qu'elles seraient incompatibles avec des dispositions à valeur indicative, sauf à conférer à ces dernières une valeur réglementaire qu'elles n'ont pas; que l'intervenante estime que l'acte attaqué ne peut dès lors être critiqué que par référence à la seule notion de «bon aménagement des lieux» et qu'à ce point de vue la partie adverse a vérifié la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat par référence à l'usage précédent des bâtiments (atelier de boulangerie), à la problématique du bruit, à la problématique des parkings et de la circulation, ainsi qu'en ce qui concerne la problématique de la piscine; que l'intervenante conclut que la requérante

ne démontre pas que cette appréciation de la compatibilité du projet avec les habitations voisines procéderait d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que puisque le second projet de PRAS du 30 août 1999 était dépourvu de toute force réglementaire au moment où l'arrêté attaqué a été pris, il y a lieu de se référer au plan de secteur de l'agglomération bruxelloise, établi par l'arrêté royal du 28 novembre 1979 et qui lui avait valeur réglementaire et force obligatoire à cette époque; que ce plan de secteur range la parcelle litigieuse en «zone mixte d'habitation et d'entreprise» à propos de laquelle les prescriptions urbanistiques littérales du plan (point 1.0.2.) disposent comme suit:

« §1. Ces zones sont affectées:
a) aux logements
b) aux commerces et aux ateliers
(...)
§3. Restrictions générales pour toutes les affectations ci-dessus:
...
b) la nature des activités doit être compatible avec l'habitation.»;

qu'il résulte de ces prescriptions du plan de secteur que si aucune limite en termes de mètres carrés n'est imposée à l'installation dans la zone concernée d'ateliers ou de commerces, tels qu'en l'espèce un restaurant avec salle de fêtes, une contrainte est néanmoins imposée, qui est représentée par la compatibilité de la nature de l'activité avec l'habitation; qu'il s'ensuit que l'autorité saisie d'une demande de permis est tenue de vérifier si l'ampleur de la superficie affectée à l'activité commerciale en cause ne constitue pas un facteur d'incompatibilité avec l'habitation; qu'à ce point de vue la partie adverse ne peut être suivie lorsqu'elle argumente dans son dernier mémoire que la réserve selon laquelle la nature des activités doit être compatible avec l'habitation signifierait que «le commerce est considéré comme en principe compatible avec l'habitation, sauf preuve du contraire»; qu'en réalité, la restriction figurant au § 3, b) de la prescription 1.0.2. précitée du plan de secteur est formulée d'une manière telle que la fonction dévolue à l'habitation y a une place privilégiée, puisqu'elle doit être préservée des activités qui lui seraient «contraires», tandis que la restriction est également formulée en des termes qui imposent à l'autorité de vérifier *in abstracto* la compatibilité de la nature de l'activité commerciale avec la fonction de l'habitat;

Considérant que si l'arrêté attaqué contient de larges développements qui montrent que le Gouvernement régional a examiné si l'exploitation horeca en cause ne portait pas atteinte au bon aménagement local, par contre, en ce qui concerne la vérification du point de savoir si cette exploitation, par sa nature, était bien compatible avec l'habitation, l'arrêté ne comporte que les seules considérations qui suivent:

« Considérant que la demande se situe en zone mixte d*habitation et d*entreprise du plan de secteur; que dans ces zones, les commerces sont admissibles sans limite en terme de mètres carrés, à condition que leur nature soit compatible avec l*habitation; qu*en ce qui concerne ce dernier aspect de la demande, il y a lieu de faire remarquer ce qui suit:

• Question des nuisances sonores liées à l*activité (nocturne) :

Cette question relève de la police administrative environnementale sur le bruit : on remarquera les deux autorisations administratives délivrées par la Ville à ce sujet (notamment autorisation de nuit) et le pouvoir pour cette dernière de les retirer à tout moment; on rappellera également l*ancienne affectation d*atelier de boulangerie, la présence d*autres salles de fêtes et activités commerciales diverses dans le voisinage ainsi que les attestations d*une quinzaine de proches voisins (dont le seul voisin mitoyen) affirmant que "ils ne sont en rien gênés par l*exploitation de la salle de fêtes".»;

Considérant qu'il ressort d'une telle motivation que la question des nuisances sonores n'a pas été abordée par la partie adverse en relation avec la police de l'urbanisme; que son affirmation selon laquelle cette question relève de la police administrative environnementale sur le bruit n'est pas inexacte mais est incomplète, dès lors que cette même question des nuisances sonores fait partie intégrante de la police de l'urbanisme lorsqu'il s'agit, comme en l'espèce, de vérifier dans quelle mesure une activité horeca se déroulant sur une superficie de près de 400 m^2, dans une salle d'une capacité de 150 personnes sans isolation sonore, avec un jardin et destinée à être exploitée en soirée, est ou non compatible avec l'habitat; qu'en ce qui concerne la référence que fait l'acte attaqué aux deux autorisations administratives de nuit et de musique délivrées par la ville en 1997 à la s.p.r.l. «La lune aux yeux bleux», outre que cet argument est repris tel quel du recours de la s.p.r.l., il n'est pas possible d'en déduire que le projet aurait pour cette seule raison une nature compatible avec l'habitat; qu'étant donné que la police de l'urbanisme est autonome par rapport à la police communale relative à la sécurité publique et par rapport à la police régionale en matière de bruit, l'autorité chargée de délivrer le permis d'urbanisme ne pouvait pas se borner à se retrancher derrière ces deux autorisations «parallèles» mais devait motiver spécialement en quoi le projet litigieux ne faisait pas obstacle, en soi, à la fonction d'habitation; que la partie adverse ne pouvait pas davantage s'appuyer sur l'absence de plaintes des proches voisins dans le cadre de la législation régionale en matière de normes de bruit pour ne pas exercer la plénitude de sa compétence en matière d'urbanisme, alors qu'elle ne fait par ailleurs pas référence aux neuf lettres individuelles de réclamations et à la pétition comportant vingt-sept signatures adressées à la commission de concertation lors de l'enquête publique en rapport avec les nuisances sonores; qu'enfin, la «présence d'autres salles de fêtes et activités commerciales diverses dans le voisinage» et «l'ancienne affectation d'atelier de boulangerie» sont insuffisantes pour démontrer que la nature de l'activité litigieuse est compatible avec l'habitat, le premier constat étant trop général et le second n'étant pas en rapport avec

la question des nuisances que pourrait engendrer aujourd'hui l'activité horeca concernée; que l'on n'aperçoit en effet pas en quoi le fait qu'un atelier de boulangerie était exploité avant la salle de fêtes rend cette dernière compatible avec l'habitat; que l'examen de la partie adverse aurait dû être d'autant plus scrupuleux qu'il s'agissait d'une demande de régularisation de travaux d'aménagement et de transformation réalisés sans permis d'urbanisme et que tant la commission de concertation que le fonctionnaire délégué avaient décrété l'incompatibilité entre la salle de fêtes litigieuse et l'habitat; qu'il en découle que la motivation de l'acte attaqué apparaît à la fois insuffisante et inadéquate et ne démontre pas que l'autorité aurait réellement apprécié en connaissance de cause la compatibilité, par nature, de l'activité commerciale projetée avec l'habitat;

Considérant que le deuxième moyen de la requête, en ce qu'il est pris de la violation de prescription 1.0.2., §3, b, du plan de secteur de l'agglomération bruxelloise approuvé par arrêté royal du 8 novembre 1979 et de la violation du devoir de motivation formelle, est dès lors fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 septembre 2000 accueillant pour la plus grande partie le recours introduit par la s.p.r.l. «La lune aux yeux bleus» à l'encontre de la décision du 17 février 2000 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles et accordant en conséquence le permis d'urbanisme en vue du changement d'utilisation du rez-de-chaussée de l'immeuble situé rue Harenheyde n**/** 104 à Bruxelles, de la réalisation de travaux d'aménagement et de la construction d'une nouvelle extension.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à charge de la partie adverse.

Les dépens de l'intervention, liquidés à la somme de 123,95 euros, sont mis à charge de la partie intervenante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le huit juin deux mille neuf par :

M.	LEROY,	président de chambre,
M.	QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M.	KOVALOVSZKY,	conseiller d'Etat,
M.	GAYIBOR,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

K. T. GAYIBOR. M. LEROY.