

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 205.601 du 22 juin 2010

A 193.874/XV-1087

En cause : **1. l'a.s.b.l. ATELIER DE RECHERCHE ET D' ACTIONS  
URBAINES (ARAU),  
2. l'a.s.b.l. INTERENVIRONNEMENT BRUXELLES (IEB),  
3. DEFISE Pierre,**

ayant élu domicile chez  
Me J. SAMBON, avocat,  
rue des Coteaux 227  
1030 Bruxelles,

contre :

**la commune de Saint-Josse-ten-Noode,**

ayant élu domicile chez  
Me Ph. COENRAETS, avocat,  
boulevard de la Cambre 27  
1000 Bruxelles.

**Parties intervenantes :**

**1. la s.a. BUILDING & ENGINEERING,  
2. la s.a. RUE ROYALE,**

ayant élu domicile chez  
Me Fr. MAUSSION, avocat,  
rue de Loxum 25  
1000 Bruxelles.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XV<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 7 septembre 2009 par l'a.s.b.l. ATELIER DE RECHERCHE ET D' ACTIONS URBAINES, l'a.s.b.l. INTERENVIRONNEMENT BRUXELLES et Pierre DEFISE, qui demandent l'annulation du «permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode le 7 juillet 2009 à la s.a. BUILDING ET ENGINE[E]RING ROSEBUD HERITAGE pour un bien sis rues Royale, Traversière, de la Comète et Brialmont et tendant à transformer un site comprenant une église, un couvent, une chapelle, trois maisons mitoyennes et des bâtiments annexes en hôtel de 150 chambres et créer des parkings en sous-sol»;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le dossier administratif;

Vu les requêtes introduites le 23 octobre 2009 respectivement par la s.a. BUILDING & ENGINEERING et par la s.a. RUE ROYALE, qui demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes dans la procédure;

Vu les ordonnances du 13 novembre 2009 accueillant ces requêtes;

Vu les mémoires en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérantes, adverse et intervenantes;

Vu l'ordonnance du 29 avril 2010 fixant l'affaire à l'audience du 25 mai 2010 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Mes Fr. MAUSSION et O. LEGRAND, avocats, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, Mme MARTOU, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le 20 août 2007, la s.a. BUILDING & ENGINEERING introduit auprès de la commune de Saint-Josse-ten-Noode une demande de permis d'urbanisme relative

à un bien sis rue Royale, rue Traversière, rue de la Comète et rue Brialmont, et tendant à «transformer un site abandonné avec une église + couvent et bâtiments annexes en hôtel, spa, brasserie, centre de conférence et parking».

Les bâtiments concernés par la demande sont les suivants:

- l'église du Gesù, sise rue Royale, 165, composée d'une partie arrière, de style néogothique, construite entre 1860 et 1865, et d'une partie avant, construite entre 1937 et 1939, qui prolonge la nef existante de quatre travées identiques et comporte une façade inspirée par l'art déco et le modernisme;
- un bâtiment sis rue Traversière 2, construit entre 1929 et 1931, et qui occupe toute la face de l'îlot, entre la chaussée d'Haecht et la rue de la Comète;
- un bâtiment sis rue Brialmont 11, construit en 1890, pour sa partie située uniquement rue de la Comète et en 1897 pour sa partie située à l'angle de la rue de la Comète et de la rue Brialmont;
- un bâtiment sis rue Brialmont 7;
- les immeubles sis rue Royale 167 à 173, entre l'église et la chaussée d'Haecht, ainsi que les immeubles sis chaussée d'Haecht 2 à 6, entre la rue Royale et le début de la rue Traversière.

Le projet porte sur la réalisation d'un hôtel comprenant 150 chambres, un centre de conférences, un centre de spa, une brasserie, un restaurant, ainsi qu'un parking d'une capacité de 177 places (120 emplacements pour l'hôtel et 57 emplacements pour les fonctions annexes à l'hôtel). Selon la «note d'insertion» déposée en même temps que la demande, il «consiste en la rénovation/restauration et la reconstruction partielle d'une partie de l'îlot» et «s'emploie à respecter ce bâti existant en réintégrant l'ancienne église, les maisons de coin rue Royale et le bâtiment de coin rue Brialmont 11. La façade du couvent rue Traversière est aussi maintenue, sa structure est remplacée par une nouvelle intégrant l'aile principale des chambres de l'hôtel. Les garages existants dans la rue de la Comète sont remplacés par un bâtiment neuf». Ce bâtiment comprendra notamment l'entrée principale de l'hôtel. Il est également prévu de remplacer par une nouvelle construction le bâtiment sis rue Brialmont 7.

S'agissant d'un projet mixte, une demande de permis d'environnement de classe I.B est introduite parallèlement, notamment pour les installations classées sous les numéros de rubrique 168 B (garage de 177 emplacements) et 153 B (deux ventilateurs d'un débit nominal de 112.500 m<sup>3</sup>/heure et 160.000 m<sup>3</sup>/heure) au sens de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe I.B, II et III.

L'a.s.b.l. Pétitions-Patrimoine ayant introduit, le 23 mai 2007, une demande de classement et la Commission royale des monuments et des sites ayant donné, le 27 juin 2007, un avis favorable, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adopte, le 4 octobre 2007, un arrêté entamant la procédure de classement comme ensemble de l'église du Gesù, de la résidence du Gesù, sise 2 rue Traversière, du jardin en intérieur d'îlot, ainsi que de l'immeuble sis 11 rue Brialmont.

Le dossier de la demande est déclaré complet en date du 18 décembre 2007.

Le 19 décembre 2007, à la demande des auteurs de projet, la Commission royale des monuments et des sites donne, sur la demande de permis d'urbanisme, un «avis de principe» favorable tout en formulant un certain nombre de suggestions et d'observations «contribuant à la remise en valeur d'un ensemble dont l'intérêt historique, urbanistique et architectural est exceptionnel».

Le 17 juillet 2008, le Gouvernement décide de ne pas procéder au classement. Cette décision fait l'objet du recours n/ G/A 190.353/XV- 880, actuellement pendant.

Le 16 décembre 2008, le fonctionnaire délégué déclare le rapport d'incidences complet.

Une enquête publique est organisée du 29 décembre 2008 au 12 janvier 2009. Trois réclamations sont introduites, dont celle de Pierre DEFISE.

Le 16 janvier 2009, la commission de concertation donne, à l'unanimité, un avis favorable, assorti d'un certain nombre de réserves.

Le 16 janvier également, la Commission royale des monuments et des sites donne un avis de principe sur la demande. Elle regrette que les recommandations qu'elle avait formulées le 19 décembre 2007 n'aient pas été suivies. Elle estime que «des améliorations substantielles pourraient être apportées à certaines propositions actuelles». La teneur de l'avis est résumée de la manière suivante:

« La CRMS émet un avis favorable sur le parti d'intervention. Dans ce cadre, elle émet certaines réserves quant à la réutilisation des édifices conservés et des recommandations quant à l'amélioration de leurs qualités intrinsèques afin de leur restituer toute leur cohérence spatiale. Elle émet aussi des suggestions sur les nouvelles interventions prévues dans le tissu urbain et à l'intérieur de l'îlot. Enfin, elle insiste sur un suivi archéologique du chantier».

Le 27 janvier 2009, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable, tant sur le permis d'urbanisme attaqué que sur le permis d'environnement.

Le 13 mars 2009, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel. Il accorde également une dérogation à l'article 13 du règlement régional d'urbanisme.

Le 14 avril 2009, le collège des bourgmestre et échevins décide de faire application de l'article 191 du CoBAT et d'inviter le demandeur de permis à introduire des plans modifiés répondant aux conditions qu'il indique.

Les plans modifiés sont déposés le 12 mai 2009.

Le 7 juillet 2009, statuant sur la base des plans modifiés, le collège des bourgmestre et échevins décide d'accorder le permis d'urbanisme.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé de la manière suivante:

« Vu la demande introduite par la SA Building et Engineering Rosebud Heritage - rue Royale (MM. Bekaert et Buysens) Nieuwenhovestraat, 18 à 8540 DEERLIJK relative à un bien sis rues Royale, Traversière, de la Comète et Brialmont et tendant à transformer un site comprenant une église, un couvent, une chapelle, trois maisons mitoyennes et des bâtiments annexes en hôtel de 150 chambres et créer des parkings en sous-sol

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 18 décembre 2007

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 9 avril 2004;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Vu l'article 123, 7/ de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996, relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juillet 1997 modifiant l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu que pour le territoire où se situe le bien, il existe un plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Attendu qu'il existe un plan régional de développement arrêté par arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/12/2008 au 12/01/2009 et que 3 lettres de réclamation individuelles ont été introduites; que le Collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 16 janvier 2009;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué le 13 avril [lire: 13 mars] 2009 (réf.: 14/AFD/187441) est libellé comme suit:

“ Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique, ainsi qu'en espace structurant pour la partie située le long de la rue Royale et en liseré de noyau commercial pour l'angle de la rue Royale et de la chaussée de Haecht du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions de la zone de forte mixité de ce plan;

Considérant que la demande ne répond pas entièrement à la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol, puisqu'elle aboutit à supprimer 2 logements situés rue Royale, n/171, sans compensation;

Considérant toutefois que cette suppression de logement ne porte que sur une superficie très limitée et peut, dès lors, être compensée par l'un des modes prévus par la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol;

Considérant qu'il convient, compte tenu des possibilités d'aménagement existantes, de maintenir la même superficie de logement sur le site, conformément au 1/ de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que ces logements devront être situés dans la partie du projet occupée par l'immeuble situé rue Brialmont, n/7, qui sera entièrement démoli et reconstruit, dont la situation relativement isolée du reste du complexe hôtelier permet l'implantation de logements indépendants de l'hôtel sans porter atteinte au projet;

Considérant que la demande vise à transformer un site (église et couvent) en complexe hôtelier de 150 chambres comprenant diverses installations techniques et un parking souterrain de 177 emplacements, rue Royale, Traversière, de la Comète et Brialmont;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2008 au 12/01/2009, et qui a donné lieu à 3 réclamations portant principalement sur les considérations ou points suivants:

" - le site serait idéal pour loger les plus démunis et donc en faire des logements plutôt qu'un hôtel de luxe,

- la démolition partielle (excepté les façades à rue) du bâtiment au n/2 de la rue Traversière,

- la démolition de l'intérieur d'îlot, du platane situé au centre du jardin, ainsi que tout potentiel archéologique,

- le non-maintien d'une zone de 50 % de pleine terre,

- le projet se situant en zone A (titre 8 du RRU), il pourrait se passer de parking,

- la perte de logement (prescription 6.12 du PRAS) par le remplacement de l'ensemble du bâti de la rue Traversière et des maisons sises aux 4-6, chaussée de Haecht en hôtel,

- le peu de zone en pleine terre du fait de la construction d'un parking en sous-sol, participant ainsi à une imperméabilisation du sol,

- l'affichage lacunaire de l'enquête publique,

- le couvent devrait être cédé aux sans-abris et l'église transformée en centre de paix,

- il faudrait rénover ce qui existe, mais pas augmenter encore la densité,
- le fait qu'il existe également un parking rue Traversière, une étude d'incidences aurait dû être menée pour les quelque 300 emplacements de parking supplémentaires dans le Quartier";

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans les formes et selon les modalités prescrites ; que les actes administratifs ont été dûment posés par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

Vu l'avis favorable sous réserve de la commission de concertation du 16/01/2009;

Considérant que le projet vise à réaffecter un ensemble de bâtiments constitués d'un couvent, d'une chapelle, d'une église désaffectée, de trois maisons mitoyennes et de bâtiments annexes, aujourd'hui presque totalement inoccupés et partiellement dégradés;

Considérant que la majeure partie de cet ensemble, affecté jusqu'à présent à un lieu de culte, peut être considéré en conséquence comme un équipement d'intérêt collectif; que la fonction "logement" est dès lors considérée comme accessoire à la fonction principale;

Considérant qu'une étude historique a été menée parallèlement au projet d'hôtel;

Considérant qu'il s'agit d'un hôtel de 150 chambres avec un centre de conférence, un centre de spa, une brasserie, un restaurant et un parking souterrain, commun à l'hôtel et aux autres fonctions liées à l'hôtel;

Considérant que le projet conserve en partie une partie du bâti existant, notamment en réintégrant l'ancienne église, les maisons de coin rue Royale et le bâtiment de coin rue Brialmont n/11;

Considérant que la façade du couvent rue Traversière est aussi maintenue; que sa structure est remplacée afin d'intégrer l'aile principale des chambres de l'hôtel;

Considérant que les garages existants dans la rue de la Comète sont remplacés par un bâtiment neuf;

Considérant que le bâtiment situé rue Brialmont n/7 est remplacé par une nouvelle construction, tandis que l'ancienne écurie située dans le fond du jardin est conservée et rénovée;

Considérant que le bâtiment neuf rue de la Comète devient l'entrée principale de l'hôtel;

Considérant que l'intérieur de l'hôtel s'organise autour de l'église et du jardin intérieur;

Considérant qu'une brasserie accessible aux non-résidents de l'hôtel est installée au rez-de-chaussée et le bar aux balcons de l'église;

Considérant que le premier sous-sol côté jardin comprend un centre de relaxation avec piscine;

Considérant que le bâtiment de coin constitué d'une ancienne chapelle et de ses annexes, rue Brialmont n/11, loge le centre de conférence avec un "ballroom" ainsi que des salles de réunions;

Considérant que la nouvelle construction rue Brialmont n/7 comporte l'entrée et la sortie du parking au rez-de-chaussée et des chambres pour l'hôtel aux étages;

Considérant que l'ancienne écurie sera transformée en salle de réunion et suite "jardin";

Considérant que l'intérieur d'îlot sera arboré et bénéficie d'un traitement paysager soigné;

Considérant que le projet prévoit un parking en sous-sol avec 120 emplacements pour l'hôtel, 57 emplacements pour les fonctions annexes à l'hôtel, ainsi que des emplacements pour les vélos;

Considérant que le bâtiment de coin existant rue Royale et chaussée de Haecht est rénové et comporte le restaurant, la suite présidentielle, une boutique et le quai de déchargement;

Considérant que le petit bâtiment entre l'église et ce coin est remplacé par une nouvelle construction en verre comportant la cuisine, le bar et une partie de la suite;

Considérant que le projet déroge à l'article 13 du règlement régional d'urbanisme concernant le maintien d'une surface perméable d'au moins 50 % de sa surface;

Considérant qu'au vu de la complexité du projet, la surface de terre a dû être réduite;

Considérant que le projet propose néanmoins de créer un nouveau jardin intérieur composé d'arbres multitrunks de type "Gleditsia", qui ont une cime transparente afin d'obtenir un jeu d'ombre et de lumière lié à l'hôtel;

Considérant que le bâtiment se situe en zone de forte mixité, et que la mixité de fonctions dans l'îlot doit être privilégiée;

Considérant, néanmoins, qu'afin de perdurer la fonction de logement dans l'îlot, il y a lieu de créer 2 nouveaux logements sur le site;

Considérant que le projet permettra de revitaliser le quartier, de créer 200 emplois dans une région qui compte plus de 20 % de chômeurs et permettra de rénover un bâtiment abandonné depuis de nombreuses années, ce qui améliorera la sécurité du quartier;

Considérant que, pour éviter toutes nuisances de bruit pour les voisins, les installations techniques seront installées dans un étage technique en recul du front bâti, au dernier niveau du bâtiment situé rue Traversière;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de garantir que cet étage technique ne soit pas visible depuis le jardin Botanique et, le cas échéant, diminuer sa hauteur;

Considérant que le projet, dont l'élaboration fut suivie par un comité d'accompagnement composé de représentants des administrations communale et régionale de l'Urbanisme et des Monuments et Sites, vise, sur base d'une étude historique, à concilier le respect des éléments patrimoniaux les plus remarquables et la viabilité du programme d'un hôtel de grand luxe;

Vu l'arrêté du Gouvernement du 17 juillet 2008 ne classant pas l'Eglise du Gesu, sise rue Royale n/165, la résidence du Gesu, sise rue Traversière n/2, le jardin en intérieur d'îlot et l'immeuble sis rue Brialmont, n/11 à l'angle de la rue de la Comète à Saint-Josse-Ten-Noode; que cet arrêté prévoit dans ses considérants que "- la conservation matérielle et juridique de cet ensemble peut aussi être atteinte ... par les conditions particulières qui pourront affecter le permis d'urbanisme à délivrer";

Vu l'avis de principe de la Commission Royale des Monuments et des Sites sur la demande, émis en sa séance du 19 décembre 2007, qui aboutit à la conclusion que, même si des améliorations peuvent être apportées, elles ne semblent pas remettre en cause l'économie du projet;

Vu l'avis favorable non conforme de la CRMS du 7 janvier 2009;

Vu le potentiel archéologique du site, situé à hauteur d'un ouvrage défensif ("ouvrage à corne") de la deuxième enceinte de Bruxelles, face à la porte de Schaerbeek (cfr. Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles 6 - Saint-Josse-Ten-Noode, p. 49-50);

Considérant que le projet applique les principes de l'utilisation rationnelle de l'énergie pour la mise en œuvre de ses installations techniques;

Vu le rapport d'incidences du demandeur et, en particulier, son chapitre mobilité; que la demande ne devait pas être soumise à une étude d'incidences, ne dépassant pas le seuil de 200 emplacements couverts tel que fixé dans l'annexe A, 18) du COBAT;

Considérant le Titre 8 du RRU et la justification fournie par le rapport d'incidences;

Considérant que le projet est situé au bord du centre de Bruxelles, et est donc très bien desservi par les transports en commun;

Considérant néanmoins que se garer avec la voiture dans le quartier est très difficile; qu'envisager ce projet présentant une telle mixité de fonctions (hôtel, centre de conférence...) et une telle ampleur sans parking aurait été non viable;

Considérant que, vu le caractère mixte du projet, le nombre d'emplacements de parking demandés est justifié;

Considérant que des emplacements vélos sont prévus à tous les étages du parking, et que ceux situés au -2, -3, - 4 sont peu praticables pour les cyclistes;

Considérant que le projet prévoit l'accès principal au jardin par le chœur de l'église, ainsi que des portes au niveau des baies;

Considérant qu'afin de respecter le bâti existant, la "lecture" et la hiérarchie des espaces de l'ancienne église, il y a lieu de ne pas créer d'accès au jardin par le cœur [sic];

Considérant qu'au niveau du sas d'entrée rue Royale dans l'ancienne église, il y a lieu de préciser son aménagement;

Considérant que les aménagements de mezzanine dans l'ancienne église sont trop présents, et qu'il faudrait réduire leur impact visuel et volumétrique;

Considérant qu'il y a lieu de revoir ces aménagements en préservant au maximum les triforiums;

Considérant qu'il y a lieu également de préciser les détails d'exécution du raccord de la passerelle reliant la suite dans le clocher aux combles du couvent, au niveau de la rosace dans le pignon nord du transept;

Considérant que le projet prévoit une grande baie à l'arrière du clocher pour éclairer la "suite";

Considérant que cette baie est démesurée et hors proportion par rapport au volume du clocher; qu'il y a lieu de diminuer sa taille et son impact;

Considérant qu'un groupe de traitement d'air est placé à l'arrière du clocher, et qu'il y a lieu de l'intégrer à l'intérieur du volume existant du clocher;

Considérant qu'en ce qui concerne le nouveau bâtiment rue Royale, il y a lieu de préciser les détails de raccords latéraux de la façade;

Considérant qu'afin de respecter le caractère patrimonial de l'ancienne chapelle à l'étage rue Brialmont, il y a lieu d'étudier un aménagement qui en réserve davantage la perception;

Considérant l'inventaire amiante;

Considérant qu'au niveau de l'organisation intérieure, il convient aux abords de la piscine, pour des questions d'hygiène que le trajet des "pieds chaussés" ne croise pas celui des "pieds nus";

Considérant que les modifications proposées n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires, visent à rencontrer les objections suscitées par les plans initiaux et permettent d'atteindre l'objectif de réhabilitation du site souhaité;

Considérant que l'impact positif de ces modifications qui, au sein d'un complexe de grande ampleur, n'affectent pas la nature des constructions projetées et ne modifient que de manière accessoire le projet soumis aux mesures particulières de publicité, tant en valeur absolue par leur incidence limitée qu'en valeur relative par rapport à l'importance du projet inchangé pour le surplus [sic],

Avis FAVORABLE à condition de :

1) Maintenir sur le site, précisément dans l'immeuble à démolir et à reconstruire rue Brialmont, n/7, une superficie de logement au moins équivalente à celle des 2 logements supprimés rue Royale, n/171;

2) En ce qui concerne l'église du Gesù :

- Au niveau du chœur de l'église, ne pas créer d'accès vers le jardin;

- Préciser l'aménagement du sas d'entrée rue Royale;

- Dans la nef, réduire l'impact visuel et volumétrique des aménagements de mezzanine et préserver au maximum les triforiums;

- Préciser les détails d'exécution du raccord de la passerelle reliant la suite dans le clocher aux combles du couvent, au niveau de la rosace dans le pignon nord du transept;

- Diminuer la taille et l'impact de la grande baie prévue à l'arrière du clocher pour y éclairer la "suite"; remplacer les balustrades d'origine en pierre blanche du clocher (cf. étude historique);

- Intégrer le groupe de traitement d'air à l'intérieur du volume existant du clocher;

- Déplacer les emplacements vélos -2, -3, -4 au - 1 ou au rez-de-chaussée;

3) En ce qui concerne le nouveau bâtiment rue Royale :

- Préciser les détails de raccords latéraux de la façade;

4) En ce qui concerne le couvent rue Traversière :

- Garantir que l'étage technique ne soit pas visible depuis le jardin Botanique et, le cas échéant, diminuer sa hauteur;

- Séparer le chemin pieds nus et pieds chaussés pour la piscine et le wellness;

5) En ce qui concerne la chapelle à l'angle des rues Brialmont et de la Comète :

- Préserver la structure de la chapelle aux étages et prévoir pour les nouvelles salles un aménagement qui en préserve la perception; permettre la réalisation de sondages stratigraphiques et d'une étude des peintures murales par l'IRPA;

6) Clause archéologique :

- Permettre l'organisation de fouilles archéologiques préventives en application de l'article 245 du COBAT.

L'ampleur de celles-ci sera fonction de l'ampleur des destructions apportées au sous-sol par les constructions projetées.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'article 13 (maintien d'une surface perméable) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les plans modifiés doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis par celui-ci, dont un exemplaire doit être joint au permis d'urbanisme.

Références du dossier : 14/AFD/187441 du 13/03/2009"

Vu la décision du Collège du 14 avril 2009, notifiée aux demandeurs le 21 avril 2009, de faire application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) et d'inviter les demandeurs à introduire des plans modifiés;

Vus les plans modificatifs introduits en date du 12 mai 2009;

ARRETE : à l'unanimité

Article 1<sup>er</sup>. - Le permis est délivré à la SA Building et Engineering Rosebud Heritage - rue Royale (M Bekaert et Buysens) aux conditions reprises à l'article 2, pour les motifs suivants, outre ceux figurant dans l'avis du fonctionnaire délégué reproduit ci-avant;

Considérant que les demandeurs maintiennent une surface de  $\pm 309 \text{ m}^2$  de logement par la création de 3 appartements situés à l'emplacement précis de l'immeuble à démolir et à reconstruire rue Brialmont, n/ 7; que les plans modifiés répondent donc largement à la condition précitée visant à assurer le respect de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que les interventions au niveau de l'église ont été minimisées;

Considérant que la porte à tambour initialement prévue pour donner accès vers le jardin a été supprimée;

Considérant que l'accès au chœur se fait par la galerie latérale afin de diminuer les interventions sur la structure de celui-ci;

Considérant le nouvel aménagement du sas d'entrée rue Royale;

Considérant que l'impact de la mezzanine a été diminué, notamment en réduisant et en allégeant la passerelle qui relie les deux triforiums de chaque côté,

ainsi qu'en retravaillant l'inclusion des balcons afin de dégager les piliers existants;

Vu le plan 20.04 qui précise les détails d'exécution du raccord de la passerelle reliant la suite dans le clocher aux combles du couvent, au niveau de la rosace dans le pignon nord du transept;

Considérant que la grande baie, initialement prévue sur la façade arrière du clocher a été remplacée par 3 ouvertures de taille plus réduite, reprenant les dimensions et les proportions des ouvertures existantes en façade avant, côté rue Royale;

Considérant que les balustrades en pierres blanches d'origine seront remplacées sur le clocher;

Vu le plan 20.01 qui montre l'intégration du groupe de traitement de l'air à l'intérieur du volume existant du clocher;

Considérant que tous les 28 emplacements pour vélos ont été regroupés au niveau -1 du parking;

Vu le plan 30.01 qui précise les détails de raccord entre l'immeuble n° 167 rue Royale et l'église, d'une part, et le bâtiment néo-classique du coin, d'autre part;

Considérant que la corniche de l'étage technique, situé sur la partie "couvent" rue Traversière, sera rabaissée de 30 cm;

Considérant l'étude topographique, qui montre que cet étage ne sera pas visible depuis le point le plus éloigné accessible dans le jardin Botanique;

Vu la planche 11 du document de synthèse expliquant les diverses modifications, qui montre clairement la séparation "pieds nus - pieds chaussés" autour de l'espace piscine;

Considérant toutefois que cette circulation ainsi que le pédiluve auraient dû être repris également sur le plan 11.00;

Considérant que les salles de réunion prévues dans la chapelle s'inscrivent dans la structure existante sous forme de "boîtes en verre", insérées en recul de 15 cm par rapport aux arcades de la nef centrale;

Considérant que les plans modificatifs introduits répondent aux conditions énoncées;

Considérant que les modifications proposées n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires, visent à rencontrer les objections suscitées par les plans initiaux et permettent d'atteindre l'objectif de réhabilitation du site souhaité;

Considérant que l'impact positif de ces modifications qui, au sein d'un complexe de grande ampleur, n'affectent pas la nature des constructions projetées et ne modifient que de manière accessoire le projet soumis aux mesures particulières de publicité, tant en valeur absolue par leur incidence limitée qu'en valeur relative par rapport à l'importance du projet inchangé pour le surplus *[sic]*;

Considérant dès lors que le permis peut être octroyé sans avoir à soumettre ces modifications à nouveau aux actes d'instruction auxquels la demande a donné lieu;

Toute autorisation est délivrée sous réserve des droits des tiers;

Article 2.- Le titulaire du permis devra :

1/ se conformer aux conditions prescrites par le fonctionnaire délégué;

2/ respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

- modifier le plan 11.00 en y indiquant clairement les circulations pieds nus et pieds chaussés, ainsi que le pédiluve;

- permettre la réalisation de sondages stratigraphiques et d'une étude des peintures murales de la chapelle par l'IRPA;

- permettre l'organisation de fouilles archéologiques préventives, conformément à l'article 245 du COBAT;

- se conformer aux plans modifiés;

3/ Afficher l'avis ci-annexé;

- 4/ respecter l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 08/11/2007
- 5/ verser 75.519.60 euros ( $58.092 \text{ m}^3 \times 1,30 \text{ E}$ ) au titre de taxe sur les constructions, reconstructions, modifications ... au compte n° 091-0001783-66 de l'Administration communale avec réf. "P.U.19180 Taxe constructions";
- 6/ respecter les indications particulières reprises dans l'annexe I du présent arrêté;
- 7/ respecter les conditions relatives aux chantiers (ci-annexé);
- [...]»;

Considérant qu'un moyen, le premier de la requête, est pris «de la violation des articles 13, 24, 28, 29 et 124 du CoBAT, de la violation de l'article 6, 1/, 5/ et 7/, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 janvier 2002 déterminant la composition de la demande de permis d'urbanisme, de la violation de la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence d'examen sérieux du dossier de demande de permis, de l'erreur manifeste d'appréciation et des principes de bonne administration»; qu'en une première branche, les requérants soutiennent que le projet autorisé par l'acte attaqué entraîne la suppression de logements en violation de la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol (PRAS); qu'ils font valoir que le permis du 7 juillet 2009 opère une distinction entre, d'une part, les deux logements sis rue Royale 171 et, d'autre part, d'autres logements, considérés comme «accessoires» à la fonction de lieu de culte, et auxquels ladite prescription ne s'appliquerait pas; que, selon eux, le raisonnement visant à exclure l'application de la prescription 0.12 pour des logements considérés comme «accessoires» à la fonction principale de lieu de culte, ne peut être suivi; qu'ils exposent qu'un couvent se définit comme une «maison dans laquelle des religieux ou des religieuses vivent en commun», qu'un couvent est un «logement collectif» au sens où le définit le glossaire du PRAS et que le couvent concerné, sis rue Traversière, est d'ailleurs identifié comme tel dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme; qu'ils font valoir que la prescription 0.12 ne fait pas de distinction, pour son application, entre un logement qui serait une affectation principale et un logement qui serait l'accessoire d'une autre affectation principale et qu'il suffit, pour que cette prescription s'applique, d'une part, qu'il y ait un logement et, d'autre part, que celui-ci soit situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité ou en zone administrative et que ces deux conditions sont remplies en l'espèce puisqu'il existe des logements en zone de forte mixité; qu'ils soulignent que la notion de «logement accessoire» n'apparaît au PRAS que dans des hypothèses spécifiques, localisées dans les zones d'industries urbaines, les zones d'activités portuaires et de transport et les

zones d'équipement collectif ou de service public, dans lesquelles la fonction résidentielle n'est admise que si elle est complémentaire et accessoire de la fonction principale de la zone, la prescription 0.12 n'y étant pas d'application; qu'ils relèvent que sur la carte de la situation existante de fait du PRAS, seule l'église du Gesù est reprise en tant qu'équipement, à l'exclusion de l'immeuble de la rue Traversière; qu'ils estiment que sur un plan historique et conceptuel, il est erroné de présenter ce bâtiment comme accessoire par rapport à l'église: il résulte d'une étude historique réalisée en 2006 à la demande de l'Atelier d'art urbain qu'en achetant, en 1856, la demeure de J.-B. Vifquin, sise rue Royale, les jésuites avaient l'intention d'y établir une résidence, que l'église a été construite postérieurement, que depuis 1977 plus aucun service religieux ouvert au public n'y a été célébré alors que les jésuites ont continué de loger dans la résidence jusqu'au milieu des années 1990; qu'ils ajoutent qu'une église n'a pas besoin d'un couvent pour fonctionner et que les jésuites ne devaient pas disposer d'un couvent pour construire leur église; qu'ils exposent enfin qu'outre les logements collectifs du couvent, la partie adverse n'a pas pris en considération, pour l'application de la prescription 0.12, d'autres bâtiments du site, à savoir le bâtiment sis rue Brialmont 11, lui aussi appelé «résidence du Gesù», ainsi que les maisons situées rue Royale 169 - 173, dont les rez-de-chaussée sont des magasins, aucun examen de la fonction résidentielle de ces bâtiments n'ayant été effectué ni par le fonctionnaire délégué ni par la partie adverse;

Considérant que la partie adverse répond qu'au cours de l'instruction de la demande de permis, elle a estimé, à l'instar de la commission de concertation, que «l'ensemble des bâtiments est affecté à un équipement d'intérêt collectif (couvent) et que la fonction "logement" est dès lors considérée comme accessoire à la fonction principale» et que de ce fait, «la prescription 0.12 du PRAS ne s'applique pas»; qu'elle soutient que le PRAS ne permet pas la superposition de plusieurs affectations sur une même superficie de plancher et qu'il développe ainsi une conception «englobante» des affectations avec cette conséquence que des fonctions accessoires relèvent de la même affectation que la fonction principale, de manière à éviter le morcellement d'une entité urbanistique qu'entraînerait l'attribution, à chaque m<sup>2</sup> de sa superficie, d'une affectation qui correspondrait à la réalité; qu'elle expose que la présence de logements de religieux sur un site globalement affecté au culte catholique ne s'explique que par la présence d'un lieu de culte ouvert au public, étant l'église du Gesù, et que ces logements font partie intégrante d'un ensemble affecté à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général et, partant, qu'ils constituent un équipement consacré à un culte reconnu; qu'elle estime qu'il existe un lien fonctionnel entre la vie au couvent et le lieu de culte proprement dit, la circonstance que la partie réservée à la vie privée des religieux ne

serait pas accessible au public n'étant pas de nature à exclure l'existence d'un équipement; que, selon elle, si une église n'a pas besoin d'un couvent pour exister, à l'inverse, il ne serait pas concevable qu'un couvent soit dépourvu de lieu de culte attenante ou intégré, en sorte que «l'existence de l'église constitue un point d'ancrage nécessaire à l'édification du couvent»; que, se référant à la définition que donne du logement le glossaire du PRAS, la partie adverse souligne que l'ensemble des constructions faisant l'objet de la demande de permis a été consacré aux activités du culte catholique et que l'affectation d'intérêt collectif ou de service public a donc été légalement implantée dans les lieux, en sorte que la prescription 0.12 du PRAS ne s'applique pas;

que dans son dernier mémoire, la partie adverse souligne à nouveau le caractère accessoire que présente le couvent par rapport à l'église, estimant que «si les religieux résident dans le couvent, ce n'est [...] que parce qu'une église y est adjacente»; qu'elle fait remarquer que la circonstance que les étrangers en séjour illégal séjournent dans un centre d'accueil de Fedasil avant d'être invités à quitter le territoire n'implique nullement qu'un tel centre doive être considéré comme du logement; qu'elle relève qu'il en va de même d'un internat, qui constitue un équipement d'intérêt collectif puisqu'il s'agit d'un établissement d'enseignement, le fait que les élèves et des éducateurs y passent la nuit n'étant pas de nature à changer sa qualification pour en faire du logement; qu'elle soutient qu'un «autre exemple [...] peut être trouvé dans l'avis qu'a donné la section de législation du Conseil d'Etat le 28 mai [lire: mars] 2001 sur le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant le plan régional d'affectation du sol», laquelle «a [...] considéré que la cure du Collège Saint-Pierre sise rue du doyenné, 96, à 1180 Uccle constitue "l'accessoire indispensable et indissociable" du Collège auquel elle a été rattachée» et que, bien que la cure soit destinée à servir de logement au curé, celle-ci doit «être rangée parmi les équipements d'intérêt collectif»; que la partie adverse estime que cette solution se justifie pour deux raisons: d'une part, «la cure se situe dans l'enceinte même du collège ou y est adjacente, de la même manière qu'un couvent est nécessairement intégré ou adjacent à une église» et, d'autre part, «la cure ne peut être envisagée sans qu'un lieu d'enseignement catholique y soit attenante ou intégré, indépendamment des considérations relatives aux superficies respectives des bâtiments ou à la dénomination de ceux-ci»; qu'elle souligne que la jurisprudence de la Cour de cassation est fixée en ce sens que le presbytère constitue une dépendance du domaine public, puisqu'il est situé à côté d'une église et est en communication avec celle-ci, qu'il sert de logement au curé appelé à remplir son ministère à toute heure, qu'il est nécessaire à l'exercice du culte et qu'il est dès lors indirectement affecté à celui-ci; qu'elle souligne également qu'il résulte des travaux préparatoires du PRAS que «le législateur a entendu ranger les

couvents parmi les équipements d'intérêt collectif», le couvent de la Madeleine, alors désaffecté, étant maintenu en zone d'équipements alors que la commune de Jette avait demandé de l'affecter en zone administrative; qu'elle fait également valoir qu'en Région wallonne, les couvents sont repris en zone de services publics et d'équipements communautaires;

Considérant que, se référant à la définition que donne le glossaire du PRAS de la notion d'équipement d'intérêt collectif et de service public, les parties intervenantes estiment qu'il s'en déduit qu'il n'y a pas lieu de distinguer, parmi les équipements de culte reconnus, ceux présentant une certaine fonction résidentielle liée à la pratique religieuse et ceux qui ne constituent qu'un simple lieu de prière; qu'elles exposent qu'il résulte des travaux préparatoires du PRAS que ce type d'établissement a été rangé parmi les équipements d'intérêt collectif et de service public; qu'elles font valoir que la motivation de l'acte attaqué permet de constater que la partie adverse a vérifié de manière minutieuse la présence éventuelle de logements sur le site considéré et que c'est à la suite de cet examen qu'elle a imposé au demandeur de déposer des plans modifiés et, en application de la prescription 0.12 du PRAS, de maintenir une surface de 309 m<sup>2</sup> de logement par la création de 3 appartements à situer rue de Brialmont n°7; qu'elles indiquent que si la notion de «logement accessoire» n'apparaît au PRAS que dans certaines hypothèses spécifiques, localisées dans les zones d'industries urbaines, les zones d'activités portuaires et de transport et les zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, les références à cette notion du PRAS ne sont pas pertinentes en l'espèce, notamment parce qu'elles visent soit les logements de fonction soit les logements qui seraient le complément usuel et l'accessoire d'une zone déterminée, au sens de la prescription 8.1 du PRAS; qu'elles précisent que la partie adverse n'a pas voulu renvoyer à la définition du PRAS concernant la notion de logement et a utilisé des guillemets dans l'acte attaqué pour exprimer qu'il s'agissait de la fonction «logement» au sens courant du terme, soit une «partie de maison d'immeuble où l'on réside habituellement», considérée en l'espèce comme accessoire à la fonction principale, à savoir un lieu de culte constitutif d'un équipement d'intérêt collectif; que, se référant à la définition que donne le PRAS de la notion d'accessoire, à savoir «complémentaire de l'affectation principale et de superficie relative généralement faible», elles en déduisent qu'un accessoire ne doit pas nécessairement être de faible superficie et que la circonstance que le couvent occupe une superficie de 6.414 m<sup>2</sup>, alors que l'église ne s'étend que sur 2.983 m<sup>2</sup>, n'implique nullement que cette dernière serait l'accessoire; qu'elles exposent qu'une église ne peut être considérée comme l'accessoire d'un couvent, que les espaces pouvant être qualifiés de lieux de vie et ceux uniquement dédiés au culte sont imbriqués et qu'il convient de déterminer la

destination des bâtiments du Gesù en considérant ceux-ci comme formant un tout dont l'unité résulte du fait qu'ils étaient dans leur intégralité affectés au service de la Compagnie de Jésus, les bâtiments visés par l'acte attaqué faisant partie d'un seul et même équipement d'intérêt collectif en lien fonctionnel avec l'ordre des Jésuites, propriétaire du site de 1856 à 2007; qu'elles estiment que sont dépourvus de pertinence les arguments déduits de ce que le bâtiment situé rue Brialmont, 11 est appelé «Résidence du Gesù», de ce que la construction de l'église n'a démarré qu'en 1860, alors que le provincialat des jésuites en Belgique a acquis l'ensemble des terrains dès 1856, et de ce que «les services ouverts au public» dans ladite église auraient cessé en 1977; qu'elles soulignent en effet que toute l'architecture du bâtiment situé rue Brialmont 11 démontre son affectation religieuse, ainsi que l'atteste la présence d'une chapelle, que le délai qui a séparé l'acquisition de terrains et le début de la construction de l'église ne signifie rien et que si plus aucun service religieux n'a eu lieu dans l'église après 1977, celle-ci n'en est pas moins demeurée une église, les jésuites n'ayant procédé à sa désacralisation qu'à une date récente; qu'elles rappellent que la circonstance qu'un bâtiment ne serait pas accessible au public n'est pas exclusive de l'existence d'un équipement d'intérêt collectif; que, s'agissant de la carte de la situation existante de fait du PRAS, qui ne reprend comme équipement que la seule église et une partie des bâtiments situés rue Royale à l'exclusion des autres immeubles, lesquels sont repris en zone de faible mixité ou en bureau, elles soulignent qu'il s'agit d'un instrument indicatif, ayant pour seul but d'établir la carte d'affectation du sol qui seule revêt une portée normative, ainsi que le rappelle l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998 relatif à la présentation générale du projet de plan et du plan régional d'affectation du sol; que, s'agissant de l'affectation spécifique de certains immeubles, à savoir les bâtiments situés rue Brialmont 11, rue Royale 167 et 169-173, elles soulignent que ces bâtiments, tout comme le reste du couvent, soit n'ont jamais reçu une affectation résidentielle, soit ont actuellement reçu une autre affectation, qui serait exclusive du logement; qu'elles exposent que l'immeuble situé rue Brialmont n° 11 a été construit par et pour l'ordre des jésuites entre 1890 et 1897, que son affectation a, dès l'origine, des finalités religieuses, comme l'illustre la présence dans ce bâtiment d'une chapelle néo-byzantine de 299 m<sup>2</sup> et, partant, que la partie adverse a pu considérer que la prescription 0.12 du PRAS ne lui était pas applicable, que les immeubles situés rue Royale 167 et 169-173 sont des constructions antérieures à l'arrivée de l'ordre des jésuites, que s'ils ont probablement reçu, à l'origine, une affectation en logement, ils ne sont plus, de très longue date, utilisés en tant que logements, à l'exception des appartements qui ont été expressément compensés par l'acte attaqué, de sorte que la prescription 0.12 du PRAS ne leur est pas davantage applicable;

Considérant que la prescription 0.12 du PRAS est rédigée comme suit:

« La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité:

1/ maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zones de mixité et en zone administrative;  
[...];

Considérant que dans son avis, le fonctionnaire délégué estime que «la demande ne répond pas entièrement à la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol, puisqu'elle aboutit à supprimer 2 logements situés rue Royale, n° 171, sans compensation», mais que «cette suppression de logement porte sur une superficie très limitée et peut, dès lors, être compensée par l'un des modes prévus par la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol»; que le collège des bourgmestre et échevins constate «qu'une surface de  $\pm 309$  m<sup>2</sup> de logement est maintenue par la création de 3 appartements situés à l'emplacement précis de l'immeuble à démolir et à reconstruire rue Brialmont, n° 7», en sorte que «les plans modifiés répondent donc largement à la condition précitée visant à assurer le respect de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol»;

Considérant que, pour le surplus, le fonctionnaire délégué - et à sa suite l'auteur de l'acte attaqué, qui se fonde sur cet avis - estime que la prescription 0.12 du PRAS n'est pas applicable pour le motif suivant:

« Considérant que le projet vise à réaffecter un ensemble de bâtiments constitués d'un couvent, d'une chapelle, d'une église désaffectée, de trois maisons mitoyennes et de bâtiments annexes, aujourd'hui presque totalement inoccupés et partiellement dégradés;

Considérant que la majeure partie de cet ensemble, affecté jusqu'à présent à un lieu de culte, peut être considéré en conséquence comme un équipement d'intérêt collectif; que la fonction "logement" est dès lors considérée comme accessoire à la fonction principale»;

Considérant que le moyen pose la question de savoir si un couvent constitue un «logement» au sens de la prescription précitée;

Considérant que le glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques du PRAS contient une définition du terme logement, rédigée de la manière suivante:

« Ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux

d'hébergement agréés ou subventionnés, et à l'exclusion des établissements hôteliers»;

que selon la note méthodologique du projet de PRAS, «le logement comprend les immeubles utilisés pour l'habitation ou le séjour tels que les chambres d'étudiants, les meublés, les maisons de repos, les homes d'accueil ainsi que leurs compléments: cours, jardins, annexes, zones de recul,...» (Annexe 2 au projet de PRAS, *M.B.*, 2 septembre 1999, point 1.1.2, p. 32791);

que le glossaire définit comme suit la notion d'équipement collectif ou de service public:

« Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus et de morale laïque»;

Considérant qu'un couvent est une «maison dans laquelle des religieux ou des religieuses vivent en commun» (*Grand Robert*, v/ «couvent»), le «religieux» s'entendant, à cet égard, de la «personne qui a fait profession, a prononcé des vœux [...]» (*Grand Robert*, v/ «religieux»); que dans le langage courant, le terme «religieux» vise également «ceux qui vivent en communauté et n'ont pas encore prononcé de vœux» (*Ibidem*); que les religieux ne se caractérisent pas par l'exercice d'une activité, mais par un état de vie; que le bâtiment dans lequel ils mènent la vie communautaire propre à l'institut de vie consacrée dont ils sont membres doit donc être considéré comme du logement au sens où l'entend le PRAS, la seule circonstance que les habitants en sont des religieux s'avérant indifférente à cet égard; que si une maison dans laquelle habite une communauté religieuse comporte un oratoire, un tel lieu de culte existe pour la commodité de la communauté qui y vit; que, pas plus que l'existence d'une chapelle privée dans une maison particulière ou celle d'un oratoire dans une résidence ou une maison de repos n'est de nature à affecter la fonction de logement des immeubles concernés, la présence d'un oratoire dans un couvent n'implique pas, à l'inverse de ce que soutiennent les parties adverse et intervenantes, que celui-ci doive être considéré comme un équipement affecté au culte;

Considérant qu'il ne peut être déduit des pièces relatives à l'élaboration du PRAS que les couvents devraient être rangés parmi les équipements d'intérêt collectif; que s'il est exact que le Gouvernement a refusé de faire droit à une demande de la commune de Jette tendant à affecter l'ancien couvent de la Madeleine en zone administrative plutôt qu'en zone d'équipements, il n'en résulte pas qu'il aurait décidé, d'une manière générale, qu'un couvent constituerait un équipement d'intérêt collectif;

qu'en effet, la motivation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le PRAS relève à ce propos que «la Commission régionale de développement estime qu'il faut maintenir cette affectation [zone d'équipements] et ne pas admettre une nouvelle zone administrative à cet endroit en l'absence de projet concret ou de bureau indiqué dans la situation existante de fait», ajoutant que «la réaffectation ultérieure d'une zone d'équipements désaffectée peut se réaliser par voie de P.P.A.S.» (*M.B.*, 14 juin 2001, 1<sup>re</sup> éd., p. 20083); qu'il ne s'agissait pas de déterminer si un couvent devait être considéré comme de l'équipement ou du logement, mais seulement d'apprécier s'il était opportun de transformer la zone concernée en zone administrative;

Considérant que lorsque, comme en l'espèce, une église est attenante à un couvent, l'affectation de celle-ci à un culte reconnu est sans incidence sur l'affectation qu'il y a lieu de reconnaître au couvent pour l'application de la prescription 0.12 du PRAS; que la circonstance que cette église serait desservie par des membres de la communauté habitant le couvent, n'entraîne pas que celui-ci deviendrait un «accessoire» de ce lieu de culte; que ce couvent demeure le lieu de vie de la communauté et constitue donc un logement; que c'est en vain que pour démontrer que le PRAS développe une conception «englobante» des affectations qui, en l'espèce, empêcherait d'envisager séparément l'église et le couvent, la partie adverse se prévaut de la définition que donne du logement le glossaire du PRAS, en ce qu'y est réservée l'hypothèse d'une «autre affectation» qui aurait été légalement implantée; que l'objectif poursuivi par l'incise relative à l'implantation régulière d'une autre affectation est d'éviter qu'un bâtiment conçu pour de l'habitation et qui a ensuite légalement changé d'affectation demeure considéré comme du logement; qu'il ne peut en être déduit que l'affectation de l'église et celle du couvent ne puissent être envisagées séparément; que la construction de l'église n'a pas modifié l'affectation du ou des bâtiments constituant le couvent;

Considérant qu'outre une église désaffectée, les bâtiments concernés par le projet sont divers immeubles ayant appartenu autrefois à l'ordre des jésuites, qui les occupait; que tant dans l'acte attaqué que dans les pièces du dossier, le mot «couvent» est utilisé pour désigner soit l'ensemble de ces bâtiments, soit une partie seulement de ceux-ci, parmi lesquels figure en tout cas le bâtiment situé rue Traversière 2, dont la superficie de planchers s'élève, selon la demande de permis, à 6.414 m<sup>2</sup>;

Considérant que selon l'étude intitulée «Le Gesù (1856-2006). Etude historique et architecturale de l'église, des résidences et des propriétés de la Compagnie

de Jésus à Saint-Josse-ten-Noode», réalisée en 2007 par P. Gautier et J.-S. Misson, et versée au dossier des parties intervenantes, l'immeuble situé rue Traversière 2, appelé «résidence du Gesù», présente, selon l'endroit, quatre ou cinq niveaux, dont l'aménagement intérieur, identique à chaque étage, est décrit comme suit: «Un couloir, situé côté rue, dessert des chambres situées côté jardin. Les cuisines, le réfectoire et la salle de récréation se situent au rez-de-chaussée, dans la partie haute de la rue. Une chapelle privée, située au cinquième étage» (p. 56); qu'un tel bâtiment constitue un ensemble de locaux conçus pour l'habitation ou la résidence de plusieurs personnes et correspond donc à la définition du logement contenue dans le glossaire du PRAS; qu'à défaut, pour la partie adverse, de démontrer qu'une autre affectation y a été légalement implantée, il y a lieu d'en conclure que la prescription 0.12 du PRAS y est applicable;

Considérant, en outre, s'agissant des autres bâtiments, à l'exception de l'église elle-même et de l'immeuble sis rue Royale 171, que la seule circonstance qu'ils faisaient partie de «l'ensemble de bâtiments» occupés par les jésuites n'implique pas qu'ils aient été affectés au culte; qu'ils ne peuvent donc être considérés comme constituant des équipements d'intérêt collectif pour le motif retenu par l'acte attaqué; qu'il en va ainsi, en particulier, de l'immeuble sis rue Brialmont 11, qui est parfois présenté comme faisant partie lui aussi de la «résidence du Gesù» (cf. l'étude précitée, p. 57);

Considérant que le moyen est fondé en sa première branche; qu'il n'y a pas lieu d'examiner la seconde branche de ce moyen ni les autres moyens de la requête,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Saint-Josse-ten-Noode le 7 juillet 2009 «à la s.a. BUILDING ET ENGINEERING ROSEBUD HERITAGE – RUE ROYALE» pour un bien sis rues Royale, Traversière, de la Comète et Brialmont et tendant à transformer un site comprenant une église, un couvent, une chapelle, trois maisons mitoyennes et des bâtiments annexes en hôtel de 150 chambres et créer des parkings en sous-sol.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 775 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 525 euros, et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV<sup>e</sup> chambre, le vingt-deux juin deux mille dix par :

|                  |                                               |
|------------------|-----------------------------------------------|
| M. QUERTAINMONT, | conseiller d'Etat, président de chambre f.f., |
| Mme DEBROUX,     | conseiller d'Etat,                            |
| M. KOVALOVSKY,   | conseiller d'Etat,                            |
| M. GHODS,        | greffier assumé.                              |

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

R. GHODS

Ph. QUERTAINMONT