

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 209.540 du 6 décembre 2010

A. 166.793/XV-1303

En cause : **la s.a. Sonic,**
ayant élu domicile chez
Me St. TOUSSAINT, avocat,
Avenue Paul Hymans 71
1200 Bruxelles,

contre :

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

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 octobre 2005 par la s.a. Sonic, qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2005 lui refusant un permis de régularisation pour le placement de deux enseignes lumineuses simple face sur la façade de l'immeuble sis rue du Marché aux Poulets, 45 à 1000 Bruxelles;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme V. FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Vu l'ordonnance du 15 octobre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 novembre 2010;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Chr. THIEBAUT, *loco* Me St. TOUSSAINT, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me L. BURNON, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, Mme V. FRANCK, 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:

La requérante exploite un établissement de jeux de hasard dénommé «Le Versailles» dans un immeuble sis rue du Marché aux Poulets, 45, dans le centre de Bruxelles. Le bien est situé en zone d'habitation, zone et site d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liseré de noyau commercial au PRAS arrêté le 3 mai 2001.

Vers la fin de l'année 2000 ou au début de 2001, sans permis d'urbanisme, la requérante a fait placer deux enseignes lumineuses simple face sur la façade, l'une de 1,60 m (hauteur) × 9,45 m (largeur), portant le texte «Versailles Palace», l'autre de 0,90 m (h) × 2,45 m (l) portant le texte «salle de jeux». La première occupe toute la largeur de la façade, entre le rez-de-chaussée et le premier étage; la seconde est placée au-dessus de la porte d'entrée. Selon les parties, le placement de ces enseignes sans permis a été constaté par un procès-verbal dressé le 15 janvier 2001 par la ville de Bruxelles, qui n'est pas versé au dossier.

Le 14 août 2002, la requérante a introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le placement de ces enseignes; la ville de Bruxelles a accusé réception d'un dossier complet le 19. Le 22 novembre, le fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable. Le 13 mars 2003, le collège des bourgmestre et échevins a refusé le permis. Le 25 avril, la requérante a introduit un recours contre cette décision devant le collège d'urbanisme qui, le 10 novembre 2004, a également refusé le permis. Le 10 décembre, la requérante a introduit un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui, par arrêté du 7 juillet 2005 a confirmé la décision du collège d'urbanisme et refusé le permis.

Cet arrêté relate la procédure suivie et justifie le refus par les motifs suivants:

« Considérant que la s.a. SONIC entend s'opposer au refus de permis d'urbanisme délivré par le Collège d'urbanisme pour les motifs résumés comme suit:

- Le Collège d'urbanisme a commis une erreur de droit, une erreur manifeste d'appréciation et un excès de pouvoir en appliquant à une demande de permis d'urbanisme de régularisation les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où il statue (en particulier le RRU du 11 avril 2003) et non celles applicables au moment où les actes ont été accomplis sans permis;

- Le Collège d'urbanisme n'a pas correctement analysé la demande de permis d'urbanisme en refusant le permis sollicité sur la base de la non-conformité des enseignes par rapport au Règlement communal sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles du 3 février 1936, sans prendre en considération les dimensions exactes des enseignes, ni même envisager la possibilité d'octroyer des dérogations au Règlement communal considéré;

Considérant que les moyens invoqués par le requérant ne sont pas fondés; que l'autorité administrative qui statue est tenue d'appliquer les règles administratives en vigueur au moment où elle apprécie le recours qui est porté devant elle;

Ainsi l'autorité n'est pas liée définitivement par le passé: les décisions en matière d'urbanisme sont, comme en d'autres domaines évolutives;

Considérant en outre qu'en se fondant sur des dimensions d'enseignes supérieures à celles sollicitées dans la demande de permis, le Collège d'urbanisme a commis une erreur matérielle qui ne porte toutefois pas préjudice à sa décision;

Considérant qu'il ressort clairement du dossier que les deux enseignes ne sont pas conformes au prescrit urbanistique en vigueur;

Considérant d'une part que les deux enseignes lumineuses ne sont pas conformes au Règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles qui prévoit à l'article 83 du Titre XIII relatif aux Enseignes-Caisses-montre que ces enseignes à placer parallèlement aux façades pourront avoir au maximum 0.75m de hauteur;

Que d'autre part, les deux enseignes ne sont pas en conformité avec l'article 35 du RRU relatif aux enseignes parallèles à une façade ou à un pignon;

En ce qui concerne l'enseigne texte "Versailles Palace":

Considérant que cette enseigne doit être située à minimum 0.50 mètre de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie;

En ce qui concerne l'enseigne texte "Salles de Jeux":

Considérant que cette enseigne doit avoir une saillie maximum de 0,25m;

Considérant qu'il faut aussi avoir égard au bon aménagement des lieux; sur ce point il y a lieu de noter que les enseignes commerciales placées sur de nombreuses façades des immeubles de la rue ne sont pas comparables à celles de la demande et ne peuvent être prises en considération pour apprécier celles-ci;

Qu'à cet égard il convient de préciser que les exigences du bon aménagement des lieux sont susceptibles d'évoluer dans le temps; que l'autorité qui est saisie du dossier peut et doit tenir compte de cette évolution pour accorder ou refuser un permis;

Que force est de constater que cette installation imposante ne s'intègre pas harmonieusement à la façade sur laquelle elle est apposée, ce qui est de nature à déprécier la qualité du paysage urbain à cet endroit;

Que par conséquent, l'octroi d'une dérogation serait de nature à compromettre le bon aménagement des lieux;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition est prévue à l'article 171 du CoBAT a eu lieu (*sic*) le 22 février 2005».

Considérant que la requérante prend un premier moyen de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur de motivation, de la violation des articles 10, 11 et 23 de la Constitution et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, ainsi que de l'excès de pouvoir,

en ce que la partie adverse a motivé sa décision de refus de permis d'urbanisme sur la base des dispositions légales et réglementaires applicables au moment où elle a statué (en particulier le R.R.U.),

alors que s'agissant d'une demande de régularisation, la partie adverse devait prendre en considération la réglementation applicable au moment où les actes et travaux ont été accomplis sans permis;

Considérant que dans la mesure où les développements du moyen soutiennent que l'autorité devait apprécier la demande par rapport à la conception du bon aménagement des lieux qu'elle avait à l'époque des travaux, l'argumentation – qui ne se rattache pas à l'exposé du moyen – se confond avec le deuxième moyen et sera examinée plus loin;

Considérant que lorsque la réglementation change entre le moment où le permis est demandé et celui où la décision est prise, celle-ci doit en principe être fondée sur la nouvelle réglementation; que, s'agissant cependant d'une demande de permis de régularisation, l'appréciation de la possibilité d'octroyer un tel permis doit, quand le changement de réglementation urbanistique, qui ne contient aucune disposition de droit transitoire ou d'ordre public, est intervenu après l'exécution de la construction litigieuse, s'opérer au moment où l'infraction a été commise; que l'octroi ou le refus de régularisation doit être fondé sur l'appréciation des prescriptions réglementaires et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés sans permis; que l'arrêté attaqué est entaché d'une erreur de droit en tant qu'il applique les règles en vigueur au moment où il est pris;

Considérant toutefois que cette erreur de droit n'est de nature à vicier l'arrêté attaqué que si le dispositif de celui-ci n'est pas justifié adéquatement par la référence à des dispositions en vigueur à l'époque du placement des enseignes litigieuses, soit fin 2000 début 2001; qu'à cet égard, l'arrêté attaqué se réfère notamment à l'article 83 du règlement communal sur les bâtisses du 3 février 1936; qu'il importe peu que ce soit «sur le même pied» que le règlement régional d'urbanisme, comme la requérante le relève dans le dernier mémoire, dès lors qu'un seul des textes suffit à justifier en droit la décision attaquée; que la manière dont cet article du règlement communal sur les bâtisses a été appliqué en l'espèce est

contestée dans le troisième moyen; que, sous réserve de l'examen de ce moyen, le premier moyen n'est pas fondé, sans qu'il y ait lieu d'examiner la légalité du règlement régional d'urbanisme du 11 avril 2003, ni la constitutionnalité de l'ordonnance en application de laquelle il a été adopté;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des principes généraux de bonne administration et de proportionnalité, de l'erreur dans les motifs, de l'absence d'examen sérieux du dossier, ainsi que de l'excès de pouvoir,

en ce que la partie adverse a refusé le permis d'urbanisme sollicité au motif que la demande ne respectait pas les exigences du bon aménagement des lieux,

alors qu'un examen attentif du dossier fait apparaître que la demande n'était pas de nature à compromettre le bon aménagement des lieux tel qu'il trouvait à s'exprimer lors de l'accomplissement des actes et travaux litigieux;

Considérant que la motivation de l'arrêté attaqué au regard du bon aménagement des lieux repose, outre sur des considérations théoriques, sur les deux éléments factuels suivants:

– «les enseignes commerciales placées sur de nombreuses façades des immeubles de la rue ne sont pas comparables à celles de la demande»;

– «cette installation imposante ne s'intègre pas harmonieusement à la façade sur laquelle elle est apposée, ce qui est de nature à déprécier la qualité du paysage urbain à cet endroit»;

Considérant que le dossier ne contient aucune photo établissant la présence d'enseignes comparables dans la même rue; que l'on ne peut demander à la partie adverse de prouver un fait négatif, à savoir l'inexistence d'enseignes comparables, alors qu'il aurait été simple pour la requérante d'apporter la preuve d'un fait positif contraire, à savoir leur existence; que les quelques enseignes visibles sur les photos accompagnant la demande de permis sont toutes de taille nettement plus modeste que celles dont l'arrêté attaqué refuse la régularisation;

Considérant que la question de savoir si les enseignes s'intègrent harmonieusement ou non à la façade relève d'une appréciation en esthétique qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de censurer sauf en cas d'erreur manifeste d'appréciation; que l'allégation qu'une telle erreur aurait été commise n'est pas corroborée par le dossier, et est contredite par les photos accompagnant la demande de permis; qu'aucune pièce du dossier n'établit qu'à l'époque où l'enseigne litigieuse

a été installée, l'administration aurait eu du bon aménagement des lieux une conception différente de celle qu'elle a exprimée dans l'acte attaqué et qui aurait pu la conduire à accepter une enseigne de ce genre; que la requérante n'apporte aucune preuve à l'appui de l'allégation figurant dans la requête que «le contexte bâti environnant de la rue du Marché aux Poulets se caractérisait, au moment de l'accomplissement des actes et travaux, par la présence de nombreux commerces au-dessus du rez-de-chaussée des immeubles, lesquels disposaient tous d'enseignes, généralement lumineuses, présentant des dimensions supérieures à celles autorisées par le règlement de la bâtisse de la ville de Bruxelles»; qu'il ne pourrait être exigé de la partie adverse qu'elle produise des documents pertinents pour évaluer la situation des enseignes de la rue à une époque où, par l'effet de l'omission de la requérante de solliciter le permis requis, elle n'était saisie d'aucune demande;

Considérant en tout cas que la mention des éléments factuels relevés ci-dessus apporte la preuve que la partie adverse a apprécié *in concreto* l'enseigne litigieuse, son voisinage et l'ensemble des éléments du dossier; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 174 et 191 du Co BAT, du principe général de bonne administration et de proportionnalité, de l'absence d'examen sérieux du dossier, ainsi que de l'excès de pouvoir,

en ce que la partie adverse a refusé le permis d'urbanisme sollicité au motif que les enseignes excédaient la hauteur maximale autorisée par l'article 83 du Titre XIII relatif aux enseignes-caisses-montre du règlement de la bâtisse de la ville de Bruxelles du 3 février 1936,

alors que la réalisation d'actes et travaux visant à rendre la hauteur des enseignes totalement conforme au règlement de la bâtisse précité pouvait soit être imposée au titre de condition du permis d'urbanisme en application de l'article 174, alinéa 1^{er}, du CoBAT en vue de sauvegarder le bon aménagement des lieux, soit être autorisée après le dépôt de plans modifiés par le demandeur dans le cadre de la procédure visée à l'article 191 du CoBAT en vue de faire disparaître de la demande la dérogation visée à l'article 153, § 2, du CoBAT;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme introduite par la requérante ne contenait aucune demande de dérogation et que son auteur déclarait au contraire n'avoir relevé aucune contradiction entre les règlements régionaux et communaux d'urbanisme et le projet; que la partie adverse n'étant saisie d'aucune demande de dérogation, il ne peut lui être fait grief de n'en avoir pas accordé;

Considérant que, bien qu'aucune dérogation n'ait été demandée, la partie adverse a néanmoins indiqué que «l'octroi d'une dérogation serait de nature à compromettre le bon aménagement des lieux»; que, pour les raisons indiquées à propos du deuxième moyen, cette appréciation n'est pas illégale; que le moyen n'est pas fondé,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le six décembre deux mille dix par:

M. M.LEROY,	président de chambre,
M. Ph.QUERTAINMONT,	conseiller d'État,
M.. I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme N.ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY