CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 220.098 du 28 juin 2012

A. 197.658/XV-1346

En cause : **la commune de Molenbeek-Saint-Jean,**
ayant élu domicile chez
Mes Ph. LEVERT
et Fr. D'AOUST, avocats,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

la s.a. MAG GROUPE,
ayant élu domicile chez
Me J. SAFRAN, avocat,
Dieweg 274
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 septembre 2010 par la commune de Molenbeek-Saint-Jean qui demande l'annulation de «l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 2010 qui déclare recevable, mais non fondé, le recours introduit par la requérante contre la décision du 9 juillet 2009 du Collège d'urbanisme et accordant dès lors à la SA MAG GROUPE un permis d'urbanisme pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'atelier en commerce comportant 12 véhicules, la démolition et la reconstruction de la toiture arrière au niveau du 1^er^ étage comme extension du commerce avec 8 emplacements de véhicules, la modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et le réaménagement du bâtiment avant pour 3 logements, rue de Liverpool, 17-17a»;

Vu l'ordonnance du 10 janvier 2011 qui accueille la demande d'intervention de la s.a. MAG GROUPE introduite le 20 décembre 2010;

Vu le dossier administratif;

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

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 25 avril 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 mai 2012 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSZKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me P.-E. PÂRIS, *loco* Me Ph. LEVERT et Fr. d'AOUST, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me G. VANHAMME, *loco* Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me J. SAFRAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit:

Le 5 avril 2007, la s.a. MAG GROUPE introduit auprès l'administration communale de Molenbeek-Saint-Jean une demande de permis d'urbanisme relative à un immeuble sis rue de Liverpool 17/17a et tendant au changement d'affectation du rez-de-chaussée en commerce comportant douze véhicules, à la démolition et la reconstruction de la toiture arrière au niveau du 1er étage comme extension de commerce avec huit emplacements de véhicules, à modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et à réaménager le bâtiment avant pour trois logements.

Il n'est pas contesté que ce bien est repris en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol (PRAS), arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001.

La commune de Molenbeek-Saint-Jean accuse réception du dossier complet le 24 septembre.

Une enquête publique est organisée du 2 au 16 octobre. Aucune réclamation n'est introduite.

Le 23 octobre, la commission de concertation émet un avis favorable sous conditions.

Le 7 novembre, le collège des bourgmestre et échevins donne, sur la demande, un avis favorable reprenant les mêmes conditions que la commission de concertation.

Le 27 novembre, la société demanderesse de permis introduit des plans modificatifs destinés à répondre aux conditions précitées.

Le 7 janvier 2008, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable assorti des mêmes conditions.

Le 9 juillet, le collège délivre le permis d'urbanisme sollicité, moyennant le respect des conditions énoncées par le fonctionnaire délégué. Le permis limite l'exploitation commerciale au rez-de-chaussée du bien aux conditions reprises dans le permis d'environnement du 3 décembre 2004.

Le 13 août 2008, la s.a. MAG GROUPE introduit un recours au collège d'urbanisme. Ce recours est accueilli le 9 juillet 2009 et le permis est délivré conformément aux plans modifiés, sans limiter l'exploitation commerciale au rez-de-chaussée.

Le 12 août 2009, le collège des bourgmestre et échevins introduit un recours au Gouvernement. Il dénonce la méconnaissance de la prescription 4.2 du PRAS en soutenant que deux des trois conditions ne sont pas remplies pour que la surface commerciale puisse dépasser 200 m². Il estime que le dossier administratif ne comporte aucune pièce permettant d'étayer l'affirmation selon laquelle le dépassement de la surface de 200 m² est indispensable pour le bon fonctionnement du commerce. Il affirme que, sans les limites qu'il avait imposées, le projet porte atteinte à la mixité de la zone.

Par une note du 13 octobre 2009, la s.a. MAG GROUPE répond aux arguments de la commune. Par une lettre du 22 octobre 2009, elle complète l'information de l'autorité en la documentant sur le système de levage des véhicules. Quant à la nécessité du dépassement de la surface de 200 m², elle expose ce qui suit:

> « Il n'est pas exigé que l'autorité expose plan comptable et analyse financière à l'appui, qu'en effet la possibilité de disposer d'un stock supplémentaire de 8 voitures permettrait au requérant de travailler autrement qu'à perte et dès lors de maintenir son commerce et s'il échet offrir un emploi supplémentaire».

Le 24 juin 2010, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé comme suit:

> « Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
>
> Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 et ratifié par l'ordonnance du 13 mai 2004 qui abroge au 5 juin 2004 les dispositions à valeur légale en matière d'aménagement du territoire;
>
> Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional d'affectation du sol;
>
> Vu le dossier administratif et notamment:
>
> **La demande de permis d'urbanisme introduite le 5 avril 2007 par la s.a. MAG GROUPE tendant à changer l'affectation du rez-de-chaussée d'atelier en commerce comportant 12 véhicules, à démolir et reconstruire la toiture arrière au niveau du 1er étage comme extension du commerce avec 8 emplacements de véhicules, à modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et à réaménager le bâtiment avant pour 3 logements, rue de Liverpool, 17-17a, à Molenbeek;**
>
> **L'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12 juin 2007;**
>
> **L'enquête publique qui s'est tenue du 2 au 16 octobre 2007 et le p.v. de clôture d'enquête publique attestant qu'aucune réclamation n'a été introduite;**
>
> **L'avis de la commission de concertation du 23 octobre 2007 rédigé comme suit:**
>
> *"Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;*
>
> *Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'atelier en commerce comportant 12 véhicules et sur la démolition et reconstruction de la toiture arrière au niveau du 1er étage comme extension du commerce avec 8 emplacements de véhicules supplémentaires ainsi que la modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et en toiture et le réaménagement du bâtiment avant pour 3 logements;*
>
> *Considérant qu'il y a lieu de tenir compte des remarques de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12 juin 2007;*
>
> *Vu l'absence de remarques lors de l'enquête publique;*
>
> *Vu le refus daté du 9 juillet 2004 pour une demande similaire (commerce voiture) comportant plus de véhicules et une rehausse en façade à rue d'un étage;*
>
> *Considérant que le projet déroge aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol pour la superficie commerciale mais qu'il s'agit d'une zone de forte mixité où les activités voisines sont*

essentiellement de type commercial et que cette activité ne porte pas atteinte à la quiétude des logements;

Considérant que l'extension en intérieur d'îlot, insérée entre les bâtiments voisins, s'insère correctement et que la réalisation d'une toiture plate permet la réalisation d'une toiture verdurisée conformément au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que le projet, malgré la rehausse réalisée, permet d'améliorer l'aspect de l'intérieur d'îlot;

Considérant que les logements situés dans le bâtiment à rue sont réaménagés tout en respectant les prescriptions du Titre II "normes d'habitabilité des logements" du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant qu'une lucarne est réalisée en façade avant afin d'assurer le respect des normes du Règlement Régional d'Urbanisme et que celle-ci ne porte pas atteinte à l'équilibre architectural de la façade;

AVIS FAVORABLE à condition de mettre en œuvre les remarques de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12 juin 2007 lors de l'exécution du permis et de rentrer des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes:

- verduriser l'ensemble de la toiture plate en intérieur d'îlot;

- réaliser un ensemble au niveau du rez-de-chaussée et préciser les matériaux, couleurs et type de porte de garage;

- prévoir un accès direct piéton au niveau de la porte de la vitrine commerciale;

- intégrer dans les plans l'enseigne du commerce, parallèle à la façade;

- préciser pour l'ensemble du projet les matériaux et couleurs (façade avant + arrière);

Rem. : Un permis d'environnement doit être obtenu avant toute exploitation des lieux.";

L'avis du fonctionnaire délégué du 7 janvier 2008 libellé comme suit:

"*Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;*

Considérant que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée d'atelier en commerce comportant 12 véhicules, à démolir/reconstruire la toiture arrière au niveau du 1er étage comme extension du commerce avec 8 emplacements de véhicules, à modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et à réaménager le bâtiment avant pour 3 logements;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2 octobre 2007 au 16 octobre 2007 et qu'aucune remarque n'a été introduite;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12 juin 2007;

Vu l'avis favorable sous réserve de la commission de concertation du 23 octobre 2007;

Vu le refus du 9 juillet 2004 pour une demande similaire (commerce voiture) comportant plus de véhicules et une rehausse en façade à rue d'un étage;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol pour la superficie commerciale mais qu'il s'agit d'une zone de forte mixité où les activités voisines sont essentiellement de type commercial et que cette activité ne porte pas atteinte à la quiétude des logements;

Considérant que l'extension en intérieur d'îlot s'insère correctement entre les bâtiments voisins, et que la réalisation d'une

toiture plate permet la réalisation d'une toiture verdurisée conformément au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que le projet, malgré la rehausse réalisée, permet d'améliorer l'aspect de l'intérieur d'îlot;

Considérant que les logements situés dans le bâtiment à rue sont réaménagés tout en respectant les prescriptions du Titre II "normes d'habitabilité des logements" du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant qu'une lucarne est réalisée en façade avant afin d'assurer le respect des normes du Règlement Régional d'Urbanisme et que celle-ci ne porte pas atteinte à l'équilibre architectural de la façade;

AVIS FAVORABLE sous réserve de respecter les conditions suivantes:

- mettre en œuvre les remarques de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12 juin 2007 lors de l'exécution du permis;

- verduriser l'ensemble de la toiture plate en intérieur d'îlot;

- réaliser un ensemble au niveau du rez-de-chaussée et préciser les matériaux, couleurs et type de porte de garage;

- prévoir un accès direct piéton au niveau de la porte de la vitrine commerciale;

- intégrer dans les plans l'enseigne du commerce, parallèle à la façade;

- préciser pour l'ensemble du projet les matériaux et couleurs (façade avant + arrière);

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.";

Le permis d'urbanisme délivré le 9 juillet 2008 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, à la demanderesse et au fonctionnaire délégué, libellé comme suit:

"*Article 1er. Le permis est délivré à la S.A. MAG GROUPE représentée par Monsieur KHOURY MIKHAEL pour les motifs suivants :*

Les plans modificatifs, introduits en date du 27 novembre 2007, répondent aux remarques émises ci-dessus par le fonctionnaire délégué.

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1) respecter les conditions prescrites de l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2) respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

Considérant qu'afin d'éviter de conforter toute mono-fonction du bâti dans le quartier et afin de ne pas déformer outre mesure les façades et les structures des bâtiments du quartier, la commune de Molenbeek-Saint-Jean ne souhaite pas voir se développer de manière excessive de nouveaux projets touchant le secteur de l'automobile, déjà fort présent et de manière fort visible, dans ce quartier;

Considérant qu'il ne s'agit en aucune manière d'une atteinte à la liberté du commerce mais qu'il s'agit de limiter l'impact d'une exploitation de grande ampleur sur la qualité de vie du quartier, tant au niveau sonore qu'au niveau de l'accroissement du trafic qu'elle engendre;

Considérant qu'en l'occurrence, un permis d'environnement a été délivré le 3 décembre 2004 pour l'exploitation du rez-de-chaussée en dépôt de voitures comportant 12 véhicules;

Considérant que, eu égard aux remarques émises ci-dessus, le développement de cette exploitation au premier étage du bien en question ne s'avère pas justifié;

Considérant dès lors, que cette exploitation commerciale n'est autorisée qu'au niveau du REZ-DE-CHAUSSÉE du bien, aux conditions reprises dans le permis d'environnement du 3 décembre 2004.";

Le recours introduit le 13 août 2008 par la s.a. MAG GROUPE auprès du Collège d'urbanisme;

La décision du Collège d'urbanisme émise le 9 juillet 2009.

"*Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol;*

Considérant que l'immeuble, dont le rez-de-chaussée est bâti sur l'entièreté de la parcelle, est composé d'un bâtiment à front de rue et d'un arrière-bâtiment, surmontés, chacun, d'une toiture à versants et reliés entre eux au niveau du rez-de-chaussée;

Considérant que la demande vise à transformer en 3 appartements les 5 studios situés aux étages du bâtiment avant; qu'elle vise, également, à changer l'affectation du rez-de-chaussée d'atelier en commerce de véhicules et à démolir la toiture à versants de l'arrière-bâtiment afin d'y ajouter un étage permettant d'étendre l'activité commerciale; qu'enfin, elle vise à transformer la façade à rue par la modification de la devanture du commerce et par le placement en toiture d'une lucarne en bois;

Considérant qu'en cours d'instruction, la requérante a introduit des plans modifiés qui répondent aux différentes conditions formulées par le fonctionnaire délégué; que le permis d'urbanisme a été délivré sur la base de ces plans, à la condition, imposée par le Collège des bourgmestre et échevins, de limiter l'exploitation commerciale au rez-de-chaussée;

Considérant que le recours est introduit contre cette condition;

Considérant que le Collège d'urbanisme, saisi d'un recours contre les conditions attachées au permis délivré, est compétent pour connaître de tous les aspects de la demande de permis; que la décision du Collège se substitue à celle prise par le collège des bourgmestre et échevins le 9 juillet 2007;

Considérant qu'en vertu de l'article 168 du CoBAT, le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis;

Considérant que l'aménagement des 3 appartements en lieu et place des 5 studios de l'immeuble à front de rue, respecte les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme et améliore les qualités résidentielles de l'immeuble;

Considérant que la lucarne, qui permet d'apporter davantage d'éclairement naturel au logement aménagé sous les combles, et la nouvelle devanture commerciale ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de la façade avant;

Considérant que, par la modification du gabarit du bâtiment arrière que le projet emporte, les prescriptions du Titre I du règlement régional d'urbanisme, relatives à l'implantation et au gabarit, sont applicables au projet; que celui-ci déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que l'étage complémentaire de l'arrière-bâtiment, construit à la place de la toiture à versant, s'implante au-delà des trois quarts de la profondeur du terrain;

Que la dérogation peut toutefois être accordée dès lors que, d'une part, cette extension est enclavée entre des bâtiments élevés et que, d'autre part, le remplacement du toit à versants par une toiture verte

améliore l'aspect de l'intérieur de l'îlot pour les habitants des appartements de l'immeuble avant;

Considérant que la superficie de l'activité commerciale dépasse les 200 m² autorisés par le PRAS en zone de forte mixité; qu'en effet, elle s'élève à +/- 660 m²;

Que le projet répond toutefois parfaitement aux différentes conditions sous lesquelles il est admis de porter la superficie jusqu'à 1000 m²; qu'en effet, le dépassement des 200 m² de superficie est indispensable pour le bon fonctionnement du commerce; que l'augmentation de cette superficie commerciale ne porte pas atteinte à la mixité de la zone étant donné l'amélioration apportée au logement par le réaménagement des appartements dans le bâtiment avant; que les travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité et que celles-ci n'ont suscité aucune réclamation;

Considérant, en outre, que le long de la terrasse projetée entre le bâtiment avant et l'arrière bâtiment, la hauteur du mur mitoyen gauche est inférieure à 1,90 m; que ce mur doit donc être rehaussé pour respecter les dispositions du Code civil en matière de vues directes;

Considérant que le Collège d'urbanisme s'est, dès lors, adressé au conseil de la demanderesse le 7 mai 2009 en ces termes :

"Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'à la suite de l'audition du 2 mars 2009, le Collège d'urbanisme, après en a avoir délibéré, a estimé que la demande pourrait être acceptée à la condition de rehausser légèrement le mur mitoyen gauche (côté n° 19), situé le long de la terrasse projetée entre le bâtiment avant et l'arrière-bâtiment, afin de respecter la hauteur minimum de 1,90 m visée par les dispositions du Code civil en matière de vues droites depuis cette terrasse.

(...)

En cas d'accord de votre cliente, nous vous saurions gré de nous faire parvenir en 4 exemplaires, pour le 10 juin au plus tard, des plans modifiés et corrigés en ce sens, et datés et signés par l'architecte et par votre cliente.";

Considérant que les plans modifiés transmis répondent à la condition formulée par le Collège d'urbanisme;

Considérant, enfin, qu'il convient de rappeler qu'il appartient à la demanderesse de solliciter le permis d'environnement corrélatif que le projet requiert,

Décide :

***Article 1er** : Le recours est recevable et fondé.*

***Article 2**: Le permis d'urbanisme est accordé conformément aux plans modifiés PU-1 et 2 indice B du 3 juin 2009 à la condition de respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12 juin 2007 ci-joint.*"

Le recours au Gouvernement introduit le 12 août 2009 par la commune de Molenbeek-Saint-Jean contre la décision du Collège d'urbanisme de délivrer le permis d'urbanisme

1. Arguments de la requérante

Considérant qu'à l'appui de son recours, la requérante affirme que l'acte attaqué violerait la prescription 4.2 du PRAS en ce que l'augmentation de la superficie de commerce autorisée ne répondrait pas à deux des trois conditions émises par la prescription précitée en son alinéa 3;

Qu'à cet égard, l'augmentation ne serait pas dûment motivée par des raisons sociales ou économiques et les conditions locales ne permettraient pas cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone;

2. Position du Gouvernement

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que l'immeuble, dont le rez-de-chaussée est bâti sur l'entièreté de la parcelle, est composé d'un bâtiment à front de rue et d'un arrière-bâtiment, surmontés, chacun, d'une toiture à versants et reliés entre eux au niveau du rez-de-chaussée;

Considérant que la demande vise à transformer en 3 appartements les 5 studios situés aux étages du bâtiment avant; qu'elle vise, également, à changer l'affectation du rez-de-chaussée d'atelier en commerce (comportant 12 véhicules) et à démolir la toiture à versants de l'arrière-bâtiment afin d'y ajouter un étage permettant d'étendre l'activité commerciale (8 emplacements de véhicules supplémentaires); qu'enfin, elle vise à transformer la façade à rue par la modification de la devanture du commerce et par le placement en toiture d'une lucarne en bois;

Considérant que l'aménagement des 3 appartements en lieu et place des 5 studios de l'immeuble à front de rue, respecte les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme et améliore les qualités résidentielles de l'immeuble;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte des remarques de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12 juin 2007;

Considérant les avis favorables conditionnels de la commission de concertation du 23 octobre 2007 et du Fonctionnaire délégué du 7 janvier 2008;

Considérant les plans modificatifs introduits en date du 27 novembre 2007 par le demandeur afin de répondre auxdites conditions;

Considérant les plans modifiés déposés auprès du Collège d'urbanisme afin de répondre à la demande de ce dernier de rehausser légèrement le mur mitoyen gauche (côté n° 19), situé le long de la terrasse projetée entre le bâtiment avant et l'arrière bâtiment, afin de respecter la hauteur minimum de 1,90 m visée par les dispositions du Code civil en matière de vues droites depuis cette terrasse;

Considérant que la lucarne, qui permet d'apporter davantage d'éclairement naturel au logement aménagé sous les combles, et la nouvelle devanture commerciale ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de la façade avant;

Considérant que, par la modification du bâtiment arrière que le projet emporte, les prescriptions du Titre I du règlement régional d'urbanisme, relatives à l'implantation et au gabarit, sont applicables au projet; que celui-ci déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que l'étage complémentaire de l'arrière bâtiment, construit à la place de la toiture à versant, s'implante au-delà des trois quarts de la profondeur du terrain;

Que la dérogation peut toutefois être accordée dès lors que, d'une part, cette extension vient s'implanter sur un rez-de-chaussée existant et que, d'autre part, elle est enclavée entre des bâtiments élevés;

Que par ailleurs, le remplacement du toit à versants par une toiture verte améliore l'aspect de l'intérieur de l'îlot pour les habitants des appartements de l'immeuble avant;

Que pour ces motifs, l'octroi de la dérogation participe au bon aménagement des lieux à cet endroit;

Considérant que la superficie de l'activité commerciale dépasse les 200 m² autorisés par le PRAS en zone de forte mixité ; qu'en effet, elle s'élève à environ 660 m²;

Que le projet répond toutefois parfaitement aux différentes conditions sous lesquelles il est admis de porter la superficie jusqu'à 1000 m²; qu'en effet, le dépassement des 200 m² de superficie est indispensable pour le bon fonctionnement du commerce; Que la

possibilité de disposer d'un stock supplémentaire de 8 véhicules permettra au requérant de travailler autrement qu'à perte et dès lors de maintenir son commerce et s'il échet d'offrir un emploi supplémentaire;

Que l'augmentation de cette superficie commerciale ne porte pas atteinte à la mixité de la zone étant donné l'amélioration apportée au logement par le réaménagement des appartements dans le bâtiment avant;

Que par ailleurs, il ne s'agit aucunement de permettre à un nouveau commerce de s'implanter, mais bien de permettre à un commerce existant de continuer dans de meilleures conditions;

Que cette exploitation a été autorisée par la commune fin des années 80 (permis d'exploitation);

Que le Gouvernement ne voit pas en quoi l'extension de cette exploitation dans un arrière bâtiment déjà occupé par du commerce et enclavé entre des bâtiments élevés de type industriel, viendrait porter atteinte à la mixité de la zone;

Considérant que 40 à 60 véhicules sont vendus par an, soit en moyenne 5 par mois, c'est-à-dire une entrée-sortie tous les 5 jours;

Que le trafic engendré est à peu près 6 fois moindre que celui qui serait engendré par un occupant d'une maison unifamiliale possédant un parking privé;

Considérant dès lors que cette activité ne porte pas atteinte à la quiétude des logements;

Que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité et que celles-ci n'ont suscité aucune réclamation;

Considérant qu'au regard de ce qui précède le permis d'urbanisme peut être délivré à la S.A. MAG GROUPE pour le changement de l'affectation du rez-de-chaussée d'atelier en commerce comportant 12 véhicules, la démolition et la reconstruction de la toiture arrière au niveau du 1er étage comme extension du commerce avec 8 emplacements de véhicules, la modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et le réaménagement du bâtiment avant pour 3 logements, rue de Liverpool, 17-17a, à Molenbeek conformément aux plans modifiés PU-1 et 2 indice B du 3 juin 2009;

Considérant, enfin, qu'il convient de rappeler qu'il appartient à la demanderesse de solliciter le permis d'environnement corrélatif que le projet requiert;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition prévue à l'article 171 du CoBAT a eu lieu le 13 octobre 2009;

Sur proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, l'Aménagement du Territoire, les Monuments et les Sites, la Propreté publique, la Coopération au Développement et la Promotion de l'Image nationale et internationale de Bruxelles dans ses attributions,

Arrête :

Article 1er. Approuve le projet d'arrêté déclarant recevable mais non fondé le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 12 août 2009 par la commune de Molenbeek-Saint-Jean contre la décision du Collège d'urbanisme de délivrer le permis d'urbanisme.

Art. 2. Le permis d'urbanisme est délivré à la S.A. MAG GROUPE pour le changement de l'affectation du rez-de-chaussée d'atelier en commerce comportant 12 véhicules, la démolition et la reconstruction de la toiture arrière au niveau du 1er étage comme extension du commerce avec 8 emplacements de véhicules, la modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et le réaménagement du bâtiment avant pour 3 logements, rue de Liverpool, 17-17a, à Molenbeek conformément aux plans modifiés PU-1 et 2 indice

B du 3 juin 2009 et à la condition de respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 12 juin 2007.

La dérogation à l'article 4 du Titre I[er] du Règlement régional d'urbanisme est accordée.»;

Considérant que la partie adverse expose que par sa délibération du 1[er] septembre 2010, jointe à la requête, le collège des bourgmestre et échevins se limite à solliciter du conseil communal l'autorisation d'ester en justice et que cette décision ne constitue pas la décision d'agir visée par l'article 270 de la Nouvelle loi communale; que, constatant que la partie requérante n'a produit aucune «décision de son Collège échevinal adoptée dans le délai légal et décidant d'introduire le recours en annulation», elle estime que le présent recours est irrecevable;

Considérant que, par une délibération du 1[er] septembre 2010, le collège des bourgmestre et échevins a décidé «de solliciter du Conseil communal l'autorisation d'ester en justice aux fins de représenter et défendre les intérêts de la commune dans la procédure devant le Conseil d'État à l'encontre de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 2010 [...]»; que le dispositif de cette décision ne peut être dissocié des motifs qui en sont le soutènement; que la motivation, qui énonce déjà de manière précise les griefs retenus contre l'acte attaqué et qui font l'objet des moyens contenus dans la requête en annulation, conclut «qu'il y a donc lieu d'introduire un recours en annulation de cette décision auprès du Conseil d'État et que, par conséquent, il y a dès lors lieu de solliciter du Conseil communal l'autorisation d'ester en justice»; que la volonté d'attaquer l'arrêté critiqué résulte sans équivoque de la délibération du 1[er] septembre 2010; qu'il peut ainsi être raisonnablement admis que la décision d'introduire le recours a été prise de manière certaine quoiqu'implicite; que l'autorisation d'introduire le recours a été donnée par le conseil communal en date du 23 septembre; que l'exception d'irrecevabilité doit être rejetée;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation de la prescription 4.2 du PRAS, des articles 1[er] à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe général de minutie, de l'insuffisance et de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche, elle reproche à l'acte attaqué de méconnaître la prescription 4.2. du PRAS dès lors qu'il ne justifie pas que les superficies commerciales autorisées sont dûment motivées par des raisons sociales ou économiques et qu'il méconnaît de ce fait le principe de minutie et l'obligation de motivation en la forme et au fond; qu'elle constate que l'affirmation, contenue dans la motivation, selon laquelle «le dépassement des 200 m² de superficie est

indispensable pour le bon fonctionnement du commerce» ne repose que sur les seules affirmations du demandeur de permis et que le dossier ne contient aucune pièce permettant d'étayer cette affirmation; qu'elle souligne que dans la note du conseil de la s.a. MAG GROUPE, il est indiqué qu'«il n'est pas exigé que l'autorité expose plan comptable et analyse financière à l'appui»; qu'elle considère que l'autorité n'a pas pu prendre sa décision en toute connaissance de cause; qu'elle se réfère à l'arrêt a.s.b.l. Brusselse Raad voor het Leefmilieu n° 156.160 du 9 mars 2006, selon lequel «si les éléments nécessaires à l'examen de la question de savoir si les conditions de dérogation sont réunies peuvent être fournis par la demanderesse de permis, il n'en demeure pas moins que l'autorité qui délivre ledit permis est censée les avoir vérifiées et avoir procédé à l'examen de la réalité et de l'exactitude de ces conditions [...]»;

qu'en une seconde branche, elle fait grief à l'acte attaqué de ne pas avoir répondu par des motifs pertinents, suffisants et légalement admissibles aux motifs invoqués dans le recours; qu'elle expose qu'elle avait critiqué la décision du collège d'urbanisme en ce qu'elle considérait que l'augmentation de la superficie commerciale ne portait pas atteinte à la mixité de la zone étant donné l'amélioration apportée au logement par le réaménagement des appartements dans le bâtiment avant; que la requérante estime que l'amélioration vantée ne suffit pas pour obtenir en échange un changement d'affectation sur la partie commerciale dès lors que la première fonction est l'habitat et que l'acte attaqué ne répond pas à cet argument; qu'elle soutient que la même critique peut être formulée quant à la question de l'impact du projet sur la mixité de l'ensemble de la zone; qu'elle rappelle les motifs de son refus partiel initial lié à la mono-fonctionnalité du quartier principalement voire, par endroits, exclusivement affecté au secteur de l'automobile; qu'elle ajoute que si l'autorité statuant sur recours ne doit pas réfuter point par point les motifs du recours, la motivation de la décision doit permettre au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la première autorité quant à l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme demandé et qu'il en va d'autant plus ainsi lorsque c'est l'autorité qui introduit un recours;

Considérant qu'en réplique, à propos de la première branche, la partie requérante soutient que ce qu'elle reproche à la partie adverse, ce n'est pas de ne pas avoir donné les motifs de ses motifs, mais bien de n'avoir pas vérifié les dires de la demanderesse de permis et de s'être limitée à se fonder sur une affirmation péremptoire, qui n'est en rien étayée, ainsi que le révèle la note du conseil de la s.a. MAG GROUPE déposée lors de l'audition au Gouvernement;

qu'à propos de la seconde branche, elle fait valoir qu'il ne s'agit pas d'examiner si le projet est compatible avec l'habitat mais de rencontrer sa critique fondée sur

l'atteinte à la mixité non seulement au regard de la parcelle en cause mais au regard de la zone et de l'atteinte à la mixité du quartier;

Considérant que dans le dernier mémoire, elle expose qu'il ne peut être admis que la preuve formelle d'une vérification que doit faire l'autorité ne soit pas au dossier puisqu'il s'agit de déroger au PRAS et que la partie adverse se doit d'être particulièrement attentive dans l'exercice de sa compétence, qui est d'interprétation restrictive; qu'elle estime que la partie adverse ne nie même pas que ses affirmations soient péremptoires, puisqu'elle écrit elle-même qu'il «est évident qu'un commerce de voitures limité à une superficie de 200 m² n'est pas viable» et qu'elle n'a à aucun moment vérifié l'exactitude des allégations de la s.a. MAG GROUPE malgré les arguments soulevés dans le recours au Gouvernement; qu'elle affirme qu'aucun élément du dossier ne permet de corroborer la motivation de l'acte attaqué dès lors qu'aucune pièce n'est fournie quant au respect de la condition relative aux raisons économiques et sociales; que, selon elle, il n'est pas évident que le dépassement des 200 m² de superficie soit indispensable pour le bon fonctionnement du commerce concerné;

Considérant qu'en ses alinéas 1er à 3, la prescription 4.2. du PRAS dispose comme suit:

> « En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros. Le premier étage peut également être affecté au commerce ainsi qu'au commerce de gros lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.
>
> La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m².
>
> Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 2.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :
>
> 1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
>
> 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone;
>
> 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.»;

Considérant, sur la première branche, que dans une «note explicative» déposée en annexe à sa demande de permis, la s.a. MAG GROUPE expose notamment ce qui suit:

> «Nous avons vendu 76 véhicules 4x4 en l'année 2005 et 64 en l'année 2006. Ceci représente un mouvement d'entrée et de sortie une fois tous les 9 jours.
> [...]

> Nous avons un besoin absolu de présenter un minimum de gamme pour nos clients. Un nombre de 20 véhicules est absolument nécessaire. Ce nombre nous permet de rentabiliser notre affaire en augmentant à une centaine le nombre de véhicules vendus sans toutefois déranger: un mouvement entrée-sortie tous les 4 jours (moins que le véhicule d'un particulier).»;

qu'aucune réclamation n'a été déposée lors de l'enquête publique, en sorte que les éléments avancés par la demanderesse de permis en vue de justifier l'augmentation de la superficie affectée n'ont pas été contestés à cette occasion; que la limitation de l'autorisation de l'exploitation commerciale au rez-de-chaussée, prescrite dans le permis délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 9 juillet 2008 n'est pas motivée par l'absence de justification des besoins économiques ou sociaux, mais par le souci «d'éviter de conforter toute mono-fonction du bâti dans le quartier» et de «limiter l'impact d'une exploitation de grande ampleur sur la qualité de vie du quartier, tant au niveau sonore qu'au niveau de l'accroissement du trafic qu'elle engendre»; que si, dans son recours contre le permis délivré le 9 juillet 2009 par le collège d'urbanisme, la commune soutient que l'affirmation qui y figure, selon laquelle «le dépassement des 200 m² est indispensable pour le bon fonctionnement du commerce», est péremptoire et que le dossier administratif ne contient aucune pièce permettant de l'étayer, il n'en contient non plus aucune permettant de douter de sa réalité et la requérante n'apporte aucun élément tendant à contester les justifications données par la demanderesse de permis; que la partie adverse a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, estimer que ces justifications n'étaient pas inappropriées, pour en déduire que «le dépassement des 200 m² de superficie est indispensable pour le bon fonctionnement du commerce»; que la motivation donnée à cet égard est suffisante: que le moyen n'est pas fondé en sa première branche;

Considérant, sur la seconde branche, que la prescription 4.1. du PRAS énonce que les zones de forte mixité «sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives»; que dans de telles zones, il existe plusieurs affectations principales; que ne peuvent dès lors être retenues les critiques relatives au changement d'affectation d'une partie de l'immeuble en ce qu'il porterait atteinte à la fonction qui serait la fonction principale de la zone, à savoir l'habitat; que, pour justifier l'absence d'atteinte à la mixité de la zone, l'acte attaqué prend en considération la circonstance que la demande porte sur l'extension d'un commerce existant et non sur l'implantation d'un nouveau commerce; qu'il a également égard à l'amélioration que les modifications en cause apporteront aux logements qui correspondent à une des fonctions principales de la zone; que, contrairement à ce que soutient la requérante, l'amélioration apportée au logement par le réaménagement des appartements situés dans le bâtiment avant constitue un élément sur lequel l'autorité a pu valablement se fonder pour considérer que l'augmentation de la superficie consacrée au commerce ne porte pas atteinte à la

mixité de la zone; que l'acte attaqué est adéquatement motivé; que le moyen ne peut être retenu en sa seconde branche,

D É C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre, le vingt-huit juin deux mille douze par :

M.	M.	LEROY,	président de chambre,
Mme	C.	DEBROUX,	conseiller d'État,
M.	I.	KOVALOVSZKY,	conseiller d'État,
M.	Fr.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Fr. QUINTIN M. LEROY