

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 223.578 du 24 mai 2013

202.715/XV-1773

En cause : **1. CAPRON** Jean-Paul,
 2. LERMINIAUX Henri,
 3. CARLETTA Angelo,
 4. LOTS Josiane,
 ayant élu domicile chez
 Me L. DEMEZ, avocat,
 rue des Coteaux 227
 1030 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:

**l'a.s.b.l. Union des centres
culturels islamiques de Belgique,**
ayant élu domicile chez
Me Chr. THIEBAUT, avocat,
avenue Paul Hymans 71
1200 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 décembre 2011 par Jean-Paul Capron, Henri Lerminiaux, Angelo Carletta et Josiane Lots, en ce qu'elle tend à l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 31 août 2011 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à l'a.s.b.l. Union des centres culturels islamiques de Belgique, en vue du changement de destination en centre culturel et éducatif d'un immeuble de bureaux et d'ateliers sis rue du Biplan, 187 à Evere;

Vu l'arrêt n° 217.888 du 10 février 2012 rejetant la demande de suspension;

Vu la demande de poursuite de la procédure des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 6 mars 2012 qui accueille la demande d'intervention de l'a.s.b.l. Union des centres culturels islamiques de Belgique introduite le 3 janvier 2012;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

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

Vu l'ordonnance du 16 avril 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 7 mai 2013 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me K. SHEIK HASSAN, *loco* Me L. DEMEZ, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me Chr. THIEBAUT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, Mme V. FRANCK, premier auditeur;

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

Faits

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

L'a.s.b.l. Union des centres culturels islamiques de Belgique a acquis en 2005 un immeuble sur un terrain d'une superficie de 3500 m² à Evere, qui occupe tout le terrain délimité par la rue du Biplan, la rue Van Cutsem et le Houtweg. Ce terrain est repris au PRAS en zone d'industries urbaines. Après que le collège des bourgmestre et échevins d'Evere a refusé le 17 mars 2009, à la suite d'un avis défavorable du

fonctionnaire délégué, une première demande de permis d'urbanisme introduite en vue de changer la destination de l'immeuble et d'en faire en partie un centre culturel et éducatif à l'attention d'étudiants de niveau secondaire et universitaire, issus de la communauté turque, et en partie un internat pour 50 pensionnaires, la même a.s.b.l. a introduit le 13 septembre 2010 une nouvelle demande pour un projet de centre culturel et éducatif uniquement, sans plus d'internat. Le dossier a été complété à la demande du fonctionnaire délégué, qui n'émet pas d'avis dans le délai imparti, de sorte que son avis est présumé favorable. Une enquête publique est organisée du 21 mars au 4 avril 2011; elle donne lieu à 22 lettres de réclamations et une pétition rassemblant 154 signatures. Le 14 avril, la commission de concertation émet un avis défavorable, auquel le collège des bourgmestre et échevins se rallie le 27 avril. À défaut de décision du collège dans le délai imparti, la demanderesse de permis saisit le fonctionnaire délégué le 15 juillet, en application de l'article 164, alinéa 1^{er} du CoBAT. Le 31 août, le fonctionnaire délégué accorde le permis moyennant l'aménagement d'une salle de cours au rez-de-chaussée afin d'améliorer l'accessibilité du bâtiment pour les personnes à mobilité réduite, l'immeuble ne comportant pas d'ascenseur. Il s'agit de l'acte attaqué; il porte la motivation suivante:

« Considérant que le bien se situe en zone d'industries urbaines du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'un immeuble de bureau et ateliers en un centre culturel et éducatif;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/03/2011 au 04/04/2011 et qu'1 pétition comportant 154 signatures ainsi que 22 lettres de réclamations et/ou d'observations ont été introduites;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur:

- Le trafic automobile généré par le personnel et les usagers du centre;
- Le fait que la tranquillité du quartier soit perturbée;
- L'accès carrossable projeté rue Van Cutsem;
- Le manque d'emplacements de parking en voirie;

Considérant que les riverains présents en séance ont également mis en évidence:

- La perte d'une activité économique en zone d'industries urbaines;
- La disproportion entre la superficie du bien et le programme présenté dans le rapport d'incidences;
- La description du contexte urbanistique tel que décrit dans le rapport d'incidences qui ne correspond pas à la réalité des faits (type d'habitat, profils des habitants, offre en stationnement en voirie, *etc.*);

Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 14/04/2011, avec abstention de l'AATL-DU;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le collège des Bourgmestre et échevins en date du 17.03.2009 à l'Union des Centres Islamiques de Belgique sur une demande similaire;

Considérant que le refus de permis d'urbanisme faisait notamment suite au constat que le centre projeté prévoyait un internat pour 50 pensionnaires;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme en modifie l'objet, par rapport à la demande précédente, en ce que le projet ne prévoit plus la possibilité d'installer un internat à destination des étudiants;

Considérant qu'il s'agit bien d'un équipement au sens donné par le glossaire du pras;

Considérant en effet que l'Union des Centres islamiques de Belgique, constituée en asbl, accomplit une mission d'intérêt général, dans la mesure où elle vise à favoriser, aider et soutenir l'intégration des jeunes dans leur pays d'accueil, à travers la création d'un centre culturel et éducatif;

Considérant que les travaux projetés ne portent pas atteinte à la stabilité du bâtiment et ne modifient pas le volume de l'immeuble existant;

Considérant que la réaffectation de l'immeuble en équipement d'intérêt collectif en zone d'industries urbaines est permise par les prescriptions 5.3 et 0.7 du PRAS, dans la mesure où cet équipement est compatible avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

Vu le rapport d'incidences déclaré complet en date du 07 mars 2011, après une demande de complément d'information;

Considérant que les lieux sont bien desservis par le réseau des transports en commun; que les 16 emplacements de parking conservés paraissent suffisants au vu de la capacité d'accueil de l'immeuble;

Considérant que le bâtiment existant, à considérer comme bâtiment isolé au sens du règlement régional d'urbanisme, est implanté sur une parcelle de relativement grande dimension, ceinturée par des voiries sur ces quatre côtés¹;

Considérant de plus qu'une voirie régionale d'importance longe le terrain (Houtweg), qui dispose d'emplacements de stationnement non négligeables;

Considérant que les horaires de fréquentations font état d'une occupation des lieux en soirée en semaine (de 17 h à 21 h) et en journée les samedis et les dimanches; que ces horaires induiront une hausse de la fréquentation du quartier; que les nuisances éventuelles qui en découleront ne sont cependant pas à même de perturber la tranquillité du quartier résidentiel voisin;

Considérant que le terrain est situé à la charnière de différentes zones du pras (zone de cimetière, zone d'habitation, zone mixte et zone d'équipement) de sorte qu'il est erroné de prétendre que la demande est située dans un quartier résidentiel, et que quand bien même le serait-elle, elle n'est pas de nature à perturber la vie des riverains;

Considérant en outre que la configuration particulière de la parcelle (et de son bâtiment principal isolé), la présence d'une zone de cimetière, d'un espace structurant (Houtweg), d'une bonne desserte par les transports en commun, et d'une faible densité à l'hectare, sont au contraire, des éléments favorables à l'implantation d'un tel équipement dans la zone;

Considérant que deux entrées sont prévues au bâtiment, dont l'une en face du mur du cimetière d'Evere; Considérant dès lors que la crainte des désagréments liés à l'arrivée d'un grand nombre de personnes sur la voie publique est tout à fait exagérée;

Considérant que le rapport d'incidences précise que le centre peut accueillir une cinquantaine d'élèves voire une soixantaine le mercredi, et occasionnellement le samedi, une centaine de personnes jusqu'au plus tard 22 h;

Considérant qu'en ce qui concerne "la disproportion entre les objectifs annoncés et la capacité du bâtiment", il est à noter que la demande vise un programme pédagogique particulier, nécessitant un plus grand nombre de classes avec un nombre restreint d'élèves, dans le but de pourvoir à sa mission d'intérêt général;

Considérant que la modification de destination demandée change l'affectation de la parcelle mais non celle de l'îlot;

Considérant, en effet, que l'îlot défini au sens du pras, comprend également la zone d'industrie urbaine qui s'étend au-delà du Houtweg, de sorte que le changement d'affectation de la parcelle ne concerne qu'une faible partie de la zone;

1 Lire «ses trois côtés».

Considérant qu'un atelier de carrosserie et de mécanique de la S.T.I.B. est implanté dans ce même îlot, qu'ainsi il ressort que des activités économiques génératrices d'emploi sont bien présentes dans la zone;

Considérant, de plus, que la demande vise la réaffectation d'un immeuble existant, qu'il ne peut donc être raisonnablement défendu qu'elle rend incompatible un bâtiment isolé existant, avec les caractéristiques urbanistiques de la zone;

Considérant en outre que le projet prévoit, en extérieur, l'aménagement d'un terrain de sport et la terrasse de la cafétéria, entourés de végétation, et en intérieur, une salle polyvalente, ouverte sur l'extérieur;

Considérant que ces deux éléments sont de nature à assurer une bonne intégration du centre dans son quartier environnant;

Considérant toutefois qu'en ce qui concerne l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite, l'absence d'ascenseur constitue un obstacle majeur, qu'il convient dès lors de prévoir une salle de cours au rez-de-chaussée».

Recevabilité ratione temporis

Considérant que les requérants s'expliquent quant à la recevabilité *ratione temporis* du recours en faisant valoir que le premier d'entre eux a pris connaissance du permis attaqué le 6 octobre 2011 lorsqu'il a été le consulter au service urbanisme de la commune, et les autres ultérieurement, à l'intervention du premier;

Considérant que les parties adverse et intervenante contestent la recevabilité du recours au motif que la connaissance par les requérants de l'existence et du contenu du permis attaqué serait nécessairement antérieure au 6 octobre 2011; qu'elles déduisent de la pièce 15 annexée à la requête – la délibération du collège des bourgmestre et échevins d'Evere décidant de proposer au conseil communal d'introduire un recours en annulation contre le permis –, de ce que l'avocat des requérants est le même que celui de la commune, et de différents éléments de fait que les requérants entretenaient des rapports étroits avec la commune et qu'ils ont dû être informés de l'existence du permis plus de 60 jours avant l'introduction de la requête;

Considérant qu'aucune pièce du dossier n'établit que les requérants auraient eu ou pu avoir une connaissance certaine de l'existence du permis litigieux avant le 6 octobre 2011; qu'aucune conclusion ne peut être tirée de ce que les requérants ont fait choix du même avocat que la commune; que les parties adverse et intervenante n'allèguent pas que le permis aurait été affiché sur les lieux en vertu de l'article 194/2 du CoBAT dans les jours ayant suivi son octroi, daté du 31 août 2011; que la requête est recevable *ratione temporis*;

Intérêt à agir

Considérant que les parties adverse et intervenantes contestent que les requérants aient intérêt au recours au motif qu'ils sont domiciliés à des distances de 100 m, 90 m, 200 m et 260 m de l'immeuble concerné par le projet, que les vues des deux premiers requérants sur le projet ne seront qu'obliques et qu'alors que les deux premiers requérants et la quatrième requérante sont domiciliés en zone d'habitation, le troisième est domicilié en zone de forte mixité au PRAS, le projet lui-même se situant en zone d'industries urbaines; qu'elles en concluent qu'il ne saurait être question d'une mise en péril du bon aménagement de leur quartier ou d'un bouleversement de leur cadre de vie pouvant leur conférer un intérêt suffisamment individualisé et personnel pour agir devant le Conseil d'État;

Considérant que l'intervenante ajoute qu'au cours de la procédure en suspension, c'est l'auditeur qui a proposé de rejeter l'exception d'irrecevabilité tirée du défaut d'intérêt des requérants, et non les requérants; qu'elle en déduit que les requérants eux-mêmes n'ont pas justifié de leur intérêt à agir, et que leur recours doit être déclaré irrecevable;

Considérant que les requérants résident tous à proximité – moins de 300 mètres – de l'immeuble concerné par le permis attaqué; qu'ils ont un intérêt à contester l'implantation à cet endroit d'un établissement dont ils redoutent, à tort ou à raison, que son activité perturbe leur quiétude;

Considérant que l'article 2 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État et l'article 8 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État n'imposent pas aux requérants de justifier de leur intérêt dans la requête; que c'est le défaut d'intérêt qui peut être opposé, comme exception, par la partie adverse ou par l'intervenant, ou soulevé d'office; que cette question, comme toutes les questions de droit ou de fait que posent un recours, sont examinées par l'auditeur chargé de l'instruction du dossier; qu'aucun argument ne peut être tiré de ce que le rejet d'une exception d'irrecevabilité est proposé dans le rapport de l'auditeur sans que le requérant se soit exprimé sur la question, particulièrement en référé où la procédure ne permet pas au requérant de déposer un mémoire après que la partie adverse a déposé la note d'observation, et où il ne pourrait raisonnablement être exigé des requérants qu'ils anticipent les exceptions d'irrecevabilité qui pourraient être opposées par les parties adverse ou intervenantes; que l'exception n'est pas fondée;

Recevabilité de la demande de poursuite de la procédure

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité de la demande de poursuite de la procédure introduite au nom des requérants sous la mention floue «Monsieur Capron et crts», et sous la référence de dossier «Capron-Symoens» alors qu'il n'y a pas de requérant nommé Symoens, et que les requérants autres que Jean-Paul Capron qui demandent la poursuite de la procédure ne sont pas clairement identifiés; qu'elle soutient que la demande de poursuite de la procédure n'a valablement été introduite qu'en tant qu'elle l'est par ce requérant;

Considérant que la demande de poursuite de la procédure porte l'indication «Capron-Symoens» comme référence du dossier au cabinet de l'avocat des requérants; qu'elle mentionne par ailleurs le numéro de rôle du dossier au Conseil d'État et porte que «les requérants, Monsieur Capron et crts souhaitent introduire une demande de poursuite de la procédure en annulation dans le cadre de l'affaire reprise sous rubrique, qui a donné lieu à l'arrêt n° 217.888 du 10 février 2012»; que le dossier est ainsi parfaitement identifié; que la demande de poursuite de la procédure est valablement déposée au nom des quatre requérants;

Fond

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 13, 24 et 28 du CoBAT, des prescriptions 0.7. et 5.6. du PRAS, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, de l'absence, erreur, insuffisance ou contrariété dans les motifs de fait et de droit de l'acte attaqué, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité; qu'ils citent les prescriptions du PRAS invoquées et exposent que la partie adverse devait apprécier la compatibilité du projet avec la destination principale de la zone d'industries urbaines, sa compatibilité avec les caractéristiques du cadre urbain environnant, sa compatibilité avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants et son intégration du point de vue de ses caractéristiques urbanistiques et de son aménagement paysager dans l'environnement urbain; qu'ils citent les définitions que le glossaire du PRAS donne des «caractéristiques du cadre urbain environnant», des «caractéristiques urbanistiques d'un îlot», de la «zone» et de l'«îlot», et soutiennent que la motivation du permis attaqué est inadéquate et inexacte en ce qui concerne la compatibilité du projet avec la destination principale de la zone d'industries urbaines, avec les caractéristiques urbanistiques, les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants, et de son intégration dans

l'environnement urbain; qu'ils relèvent que la commission de concertation et le fonctionnaire délégué ont critiqué l'affectation d'équipement de terrains voués aux activités économiques génératrices d'emplois dans la zone d'industrie urbaine; qu'en ce qui concerne le fonctionnaire délégué, ils ajoutent ne pas comprendre les raisons de son revirement d'attitude par rapport à la demande précédente; qu'ils exposent qu'il est inexact qu'un atelier de carrosserie et de mécanique de la STIB soit implanté dans le même îlot, car cet atelier est situé en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public à plus d'un kilomètre de la zone d'industries urbaines; qu'ils soutiennent qu'il est également erroné que le changement d'affectation de la parcelle ne concerne qu'une faible partie de la zone; qu'ils en déduisent que le fonctionnaire délégué a commis une erreur manifeste d'appréciation et n'a pas correctement apprécié le respect des conditions d'application des prescriptions 0.7. et 5.6. du PRAS;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, de l'absence, erreur, insuffisance ou contrariété dans les motifs de fait et de droit de l'acte attaqué, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité en ce que le permis d'urbanisme est délivré pour un bien sis en zone d'industries urbaines à proximité directe de zones d'habitation au PRAS qui forment le quartier Van Cutsem/Saint-Vincent, vaste zone dense en habitats mitoyens en forme de U qui ceinture la zone de cimetière, et de diverses zones mixtes et zones de forte mixité en bordure de ce quartier sous la motivation reprise dans l'exposé des faits,

alors que, ce faisant, le projet n'est pas adéquatement motivé au regard des dispositions visées au moyen, et qu'une motivation d'autant plus adéquate et circonstanciée s'imposait au vu du revirement d'attitude du fonctionnaire délégué et au vu des avis de la commission de concertation; qu'ils relèvent que la commission de concertation avait pointé l'insuffisance des emplacements de parking «au vu de la capacité potentielle d'occupants offerte par l'immeuble», la hausse de la fréquentation du site de nature à «perturber la tranquillité de ce quartier résidentiel» et la «disproportion entre les objectifs annoncés et la capacité du bâtiment», ce qui était dans la ligne de son avis sur la première demande de permis; qu'ils indiquent qu'alors que le fonctionnaire délégué avait émis un avis défavorable au premier projet, il adopte sur le second une attitude différente sans justifier son revirement d'attitude ni la raison précise pour laquelle il s'écarte de l'avis de la commission de concertation;

qu'ils estiment son appréciation déraisonnable en ce que le projet méconnaît manifestement le bon aménagement des lieux sous quatre aspects:

– la disproportion entre les objectifs annoncés et la capacité du bâtiment: qu'ils indiquent que les avis de la commission de concertation sur les deux demandes et l'avis du fonctionnaire délégué sur la première portaient que l'importante superficie du bien, plus de 2.000 m², est démesurée par rapport au projet d'installation d'un internat pour 50 pensionnaires, mais que, dans l'acte attaqué, le fonctionnaire délégué écarte la critique liée à cette disproportion au motif que la demande vise un programme pédagogique particulier, nécessitant un plus grand nombre de classes avec un nombre restreint d'élèves, dans le but de pourvoir à sa mission d'intérêt général, et que, ce faisant, il «se borne à reprendre pour argent comptant les allégations nullement étayées du demandeur de permis», sans faire apparaître la raison pour laquelle il estime que la disproportion entre le nombre restreint de personnes amenées à fréquenter les lieux et le nombre important de classes ne compromet pas le bon aménagement des lieux alors que le projet n'a pas changé, hormis le fait qu'il ne prévoit plus d'internat et que, en conséquence, les chambres sont remplacées par des classes; qu'ils soutiennent qu'en raison de cette modification, la disproportion entre les objectifs annoncés et la capacité du bâtiment est d'autant plus grave; qu'ils exposent que le projet prévoit, à l'étage, huit salles de cours, un foyer, une bibliothèque, une salle de réunion, une salle de projection et conférences, une salle d'étude, une salle informatique, un salon-salle à manger (alors qu'une cafétéria est déjà prévue au rez), soit 40 m² par élève; qu'ils soutiennent que la capacité d'accueil du bâtiment va bien au-delà des objectifs de fréquentation annoncés et que cette disproportion constitue une erreur manifeste d'appréciation;

– l'utilisation excessive de terrains voués aux activités économiques génératrices d'emplois dans la zone d'industrie urbaine en affectations d'équipement: qu'ils citent les avis de la commission de concertation sur les deux demandes et l'avis du fonctionnaire délégué sur la première, qui dénonçaient une affectation incompatible avec la destination de la zone et la suppression de l'activité économique créatrice d'emploi; qu'ils font valoir que la décision attaquée a notamment pour motif «qu'un atelier de carrosserie et de mécanique de la STIB est implantée dans ce même îlot, qu'ainsi il ressort que des activités économiques génératrices d'emploi sont bien présentes dans la zone» et que ce motif est inexact, car l'atelier de la STIB est situé à plus d'un kilomètre de la zone d'industries urbaines en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public; qu'ils en déduisent une erreur manifeste d'appréciation dans le chef du fonctionnaire délégué sur la présence ou non d'activités économiques génératrices d'emplois dans la zone d'industrie urbaine et sur l'importance de l'affectation d'équipements par rapport à ces activités, laquelle serait excessive et mettrait en péril la destination générale de la zone d'industrie urbaine;

– la problématique de la mobilité et l'insuffisance des emplacements de parking: qu'ils citent les considérations opposées de la commission de concertation et du fonctionnaire délégué sur la question de savoir si le nombre d'emplacements de

parking prévus par l'acte attaqué est suffisant; qu'ils reprochent au fonctionnaire délégué de n'avoir pas indiqué pour quelle raison il s'écarte de l'avis de la commission de concertation; qu'ils indiquent que précédemment, près de 75 emplacements de parking étaient prévus sur le site, quand il était affecté à des bureaux et ateliers occupant une trentaine d'employés, et que le projet réduit ce nombre à 16 alors que la nouvelle affectation impliquera une fréquentation des lieux plus importante, allant jusqu'à 100 élèves lors de certaines activités selon le rapport d'incidences;

– la hausse de fréquentation du site de nature à perturber la tranquillité du quartier résidentiel: qu'ils citent les avis de la commission de concertation sur les deux demandes, dont le premier dénonçait le caractère incomplet de l'étude d'incidences et le second signale que les nuisances potentielles qui en découleront auront pour effet de perturber la tranquillité de ce quartier résidentiel; qu'ils estiment que l'opinion inverse du fonctionnaire délégué n'est pas adéquatement motivée et est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, sur les deux moyens réunis, que la prescription particulière 5.3 du PRAS autorise que les zones d'industries urbaines soient aussi affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, pourvu (prescription 5.6) que la nature des activités envisagées soit compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné et des îlots avoisinants; que l'acte attaqué contient une motivation à ce sujet et que les requérants ne démontrent pas que les activités d'un centre éducatif et culturel, telles que décrites dans le projet, seraient incompatibles avec les activités productives du reste de la zone, ni avec les zones de cimetière et d'habitat présentes autour de la parcelle concernée par le projet; que la prescription 5.6 exige que les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords permettent leur intégration dans l'environnement urbain; que la motivation de l'acte attaqué contient deux passages à ce sujet, qui soulignent qu'il s'agit de la réaffectation d'un immeuble existant, conçu pour une activité économique et dont l'aspect n'est guère modifié par l'acte attaqué, et évoquent l'aménagement à l'extérieur d'un terrain de sport et d'une terrasse entourés de végétation; que les requérants ne démontrent pas que le projet ainsi configuré, et faiblement modifié par rapport à l'existant, ne pourrait pas s'intégrer dans l'environnement urbain; que les autorités qui statuent sur une demande de permis d'urbanisme exercent une fonction de police spéciale dans laquelle elles sont amenées à apprécier la compatibilité des demandes de permis qui sont introduites auprès d'elles avec les prescriptions urbanistiques et le bon aménagement des lieux; qu'elles n'ont pas la possibilité de déterminer par elles-mêmes la nature des projets qui leur sont soumis; qu'en l'occurrence, ni la commune ni le fonctionnaire délégué n'auraient pu susciter l'introduction d'une demande portant sur un projet qui réponde

à la qualification d'industrie urbaine; que l'observation de la commission de concertation selon laquelle «la modification de destination demandée modifie totalement l'affectation de l'îlot et supprime l'activité économique créatrice d'emploi dans une zone principalement (destinée) aux activités d'industries urbaines» omet de tenir compte de ce que l'activité économique et l'emploi ont, dans les faits, disparu depuis plusieurs années sans qu'un candidat à la reprise d'une telle activité se soit manifesté, et que le projet constitue une manière de réutiliser un bâtiment qui aurait risqué de devenir un chancre;

Considérant, au sujet du revirement d'attitude du fonctionnaire délégué, principalement quant à la disproportion entre les objectifs annoncés et la capacité du bâtiment (2130 m² pour une fréquentation maximale de 60 élèves en soirée avec un maximum de 100 le samedi soir), qu'il est exact, comme relevé par la requérante, que la différence entre les deux projets – suppression de l'internat et son remplacement par des salles de classe, un logement de fonction – n'induisait que peu de changements dans le nombre de personnes appelées à fréquenter le centre; que le fonctionnaire délégué appelé à statuer sur la seconde demande de permis a estimé convaincantes les justifications données par l'a.s.b.l. U.C.C.I.B. dans son complément au rapport d'incidences et dans la lettre de saisine où étaient avancées la diversité des matières enseignées et des activités prévues et la nécessité de petits groupes; qu'il a ainsi indiqué dans l'acte attaqué que «la demande vise un programme pédagogique particulier, nécessitant un plus grand nombre de classes avec un nombre restreint d'élèves, dans le but de pourvoir à sa mission d'intérêt général»; qu'il ne ressort pas du dossier que cette appréciation serait entachée d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la motivation du permis attaqué est doublement inexacte en ce qu'elle porte «qu'un atelier de carrosserie et de mécanique de la STIB est implanté dans ce même îlot, de sorte que le changement d'affectation de la parcelle ne concerne qu'une faible partie de la zone»; que l'«îlot» est en effet défini par le glossaire du PRAS comme un «ensemble des terrains, bâtis ou non, délimités par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ou régionales»; qu'appliquée au dossier en cause, cette définition impose de considérer comme un îlot le terrain de l'intervenante, qui est délimité par le Houtweg, la rue du Biplan et la rue van Cutsem; qu'il n'est nullement incompatible avec la notion d'ensemble que celui-ci ne comprenne qu'une seule parcelle; que l'atelier de la STIB est situé à plus de 400 mètres de la parcelle concernée, de l'autre côté du Houtweg – donc pas dans le même îlot – et dans une zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public – donc pas dans la même zone –; que la motivation du permis attaqué est également entachée d'une erreur de droit en tant qu'elle porte que «l'îlot défini au sens du

PRAS, comprend également la zone d'industrie urbaine qui s'étend au-delà du Houtweg», car le Houtweg est une voie de communication à l'air libre qui délimite l'îlot; que l'acte attaqué contient là une confusion manifeste entre les notions d'îlot et de zone;

Considérant que ces erreurs n'ont toutefois pas d'incidence sur la légalité de l'acte attaqué; qu'en effet, le fonctionnaire délégué ne s'est pas mépris sur la situation de fait du bâtiment objet du permis, puisqu'il écrit qu'il est «à considérer comme bâtiment isolé au sens du règlement régional d'urbanisme», et qu'il «est implanté sur une parcelle de relativement grande dimension, ceinturée par des voiries sur ces quatre côtés»; que même si les côtés ne sont qu'au nombre de trois, ce passage de la motivation indique bien que le fonctionnaire délégué a correctement perçu que le terrain est entièrement entouré de voies publiques; que l'erreur quant à la localisation des ateliers de la STIB dans la zone d'industries urbaines n'empêche pas qu'il soit exact que «des activités économiques génératrices d'emploi sont bien présentes dans la zone», vu qu'une entreprise est installée de l'autre côté du Houtweg, face à l'immeuble en cause, et «que le changement d'affectation de la parcelle ne concerne qu'une faible partie de la zone»; qu'en effet, la parcelle où est implanté le bâtiment en cause représente environ 16 % de la zone d'industries urbaines qui s'étend de part et d'autre du Houtweg, proportion qui peut, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, être considérée comme une «faible partie»;

Considérant que la disproportion alléguée entre les objectifs annoncés et la capacité du bâtiment procède d'une appréciation en opportunité dont le Conseil d'État ne pourrait censurer qu'un usage manifestement déraisonnable; que la création de multiples locaux à usage pédagogique ou culturel s'inscrit dans la finalité du projet, de même que celle d'un terrain de sport dans la partie non bâtie du terrain; que le «salon-salle à manger» prévu à l'étage fait partie de l'appartement prévu pour le concierge et ne constitue pas un double emploi avec la cafétéria; que s'il apparaît qu'effectivement beaucoup d'espace est prévu par élève, ce n'est pas une source d'illégalité;

Considérant que le nombre d'emplacements de parking prévus pour l'activité envisagée ne peut utilement être comparé à celui qui existait lorsque le bâtiment était affecté à une activité industrielle, où des emplacements étaient destinés au personnel, aux fournisseurs et aux clients; que la majorité des élèves appelés à fréquenter l'établissement ne sont pas en âge de posséder un véhicule, et qu'il est prévisible soit qu'ils utilisent les transports en commun, soit que leurs parents

viennent les déposer et les reprendre sans stationner, de sorte que les 16 emplacements prévus apparaissent en adéquation avec la finalité du permis;

Considérant que la hausse de la fréquentation du quartier a donné lieu à des appréciations divergentes de la commission de concertation et du fonctionnaire délégué, la première estimant qu'elle aura pour effet de perturber la tranquillité du quartier, le second non; qu'à bien considérer l'implantation du bâtiment, l'orientation des ses accès et l'emplacement des arrêts de transports en commun, le fonctionnaire délégué a pu sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, estimer que cette fréquentation accrue n'était pas de nature à perturber la tranquillité des zones résidentielles avoisinantes; qu'il n'est en effet guère vraisemblable que les élèves se rendant à l'établissement ou le quittant se dirigent vers ces zones, qui ne sont pas dans la direction des arrêts des transports en commun, sauf l'arrêt de tram de la rue Fonson, mais qui n'est pas à proximité d'habitations; que les moyens ne sont pas fondés;

Considérant qu'il y a lieu de rouvrir les débats et d'examiner le troisième moyen;

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction de la cause.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
vingt-quatre mai deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY