

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 236.253 du 25 octobre 2016

212.023/XV-2504

En cause : **1. Joël van der STICHELEN-ROGIER,**
 2. Grégory SHERMAN,
 3. Katia van ZUYLEN de NYEVELT,
 4. Claudine DUVIVIER,
 ayant élu domicile chez
 Me T. VANDENPUT, avocat,
 avenue Tedesco 7
 1160 Bruxelles,

contre :

la commune de Forest,
représentée par le collège communal,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

la s.p.r.l. ACUARIO,
ayant élu domicile chez
Mes O. VAN der KINDERE & F. HENRY, avocats,
avenue Lloyd Geroge 16
1000 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 mars 2014 par Joël van der STICHELEN-ROGIER, Grégory SHERMAN, Katia van ZUYLEN de NYEVELT et Claudine DUVIVIER en vue de l'annulation de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest du 9 janvier 2014 accordant à «Monsieur Vincent BARY Food and Wine Academy s.p.r.l.» (sic) un permis d'urbanisme pour la transformation d'une partie d'un équipement d'intérêt collectif en HORECA, relativement à un bien sis avenue Brugmann n° 52 à 1190 Forest;

Vu le dossier administratif et la note d'observations;

Vu l'ordonnance du 1^{er} juillet 2014 qui accueille la demande d'intervention introduite le 26 mai 2014 par la s.p.r.l. ACUARIO;

Vu le rapport de M. M. JOASSART, premier auditeur au Conseil d'État, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État;

Vu la requête introduite le 25 mars 2016 par la s.p.r.l. ACUARIO qui demande le maintien des effets du permis attaqué;

Vu la note d'observations déposée le 12 avril 2016 par les parties requérantes;

Vu le rapport complémentaire de M. M. JOASSART, premier auditeur au Conseil d'État, sur la demande de maintien des effets;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'ordonnance du 26 septembre 2016, les convoquant à comparaître le 21 octobre 2016 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me J. DAVILA-ARDITIS, *loco* Me T. VANDENPUT, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me L. BURNON, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la partie adverse et Mes O. VAN der KINDERE & F. HENRY, avocats, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. M. JOASSART, premier auditeur au Conseil d'État;

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 permis attaqué concerne un ancien hôtel de maître sis au n° 52 de l'avenue Brugmann. Ce bien appartenait à la Région de Bruxelles-Capitale, qui y a réalisé d'importants travaux de rénovation entre 1988 et 1991. Il a notamment accueilli différents services de la Commission Royale des Monuments et Sites. En 2007, il est acheté par la s.p.r.l. FOOD & WINE ACADEMY. À ce moment, l'affectation du bâtiment est celle d'équipement d'intérêt collectif et de service public.

Le 20 septembre 2013, Vincent BARY, l'un des gérants de la société, introduit une demande de permis d'urbanisme en vue d'un changement d'affectation partiel du bâtiment vers « l'horeca », pour la création d'un restaurant de quarante couverts. La demande indique que 750 m² seront affectés à une activité commerciale. Elle mentionne notamment que la totalité des 750 m² d'équipements existants en sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage seront utilisés pour le futur commerce.

Le 26 septembre 2013, la s.p.r.l. FOOD & WINE ACADEMY vend le bien litigieux à la s.p.r.l. ACUARIO, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis d'urbanisme pour le changement d'affectation en horeca. Initialement fixé au 15 décembre 2013, le délai dans lequel cette condition doit être remplie est reporté au 31 janvier 2014 par un avenant au compromis de vente, signé le 13 décembre 2013.

Le 3 décembre, Vincent BARY introduit une nouvelle demande ayant le même objet que la première, mais dans laquelle il n'est plus prévu que 145 m² pour l'activité commerciale. Le formulaire mentionne que le commerce projeté ne concerne que 30 m² au sous-sol et 115 m² au rez-de-chaussée.

Le même jour, le Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente rend un avis sur la demande. Le 26 décembre, l'administration délivre un accusé de réception de dossier complet.

Le 9 janvier 2014, le collège des bourgmestre et échevins de Forest prend la décision suivante :

« Vu la demande introduite par Monsieur Vincent BARY FOOD AND WINE ACADEMY S.P.R.L. relative à un bien sis Avenue Brugmann 52 et tendant à (la) transformation d'une partie d'un équipement d'intérêt collectif en HORECA

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 26/12/2013;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

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 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

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

Attendu que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 98, § 2, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRETE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur Vincent BARY FOOD AND WINE ACADEMY S.P.R.L.

pour les motifs suivants :

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) et en espace structurant;

Considérant que le bien a été construit suite au permis d'urbanisme délivré le 01/01/1899, des transformations ont été effectuées suite au permis délivré le 13/07/1923, le 07/05/1937 et le 24/08/2006;

Considérant que le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale a obtenu dans les années 1990 un permis afin d'aménager cet immeuble pour accueillir la Commission Royale des Monuments et Sites;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 42 de l'Ordonnance du 10 février 1993);

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives est un équipement d'intérêt collectif ou de service public comportant un garage en fond de parcelle, accessible par l'allée latérale;

Considérant que la demande porte sur la transformation partielle d'un équipement d'intérêt collectif en commerce (HORECA);

Considérant que ce changement de destination concerne une partie du sous-sol et une partie du rez-de-chaussée;

Considérant que la surface investie est inférieure à 150m² (PRAS, prescriptions littérales, article 2 « zones d'habitation »);

Considérant que la proposition n'impose pas des transformations visibles depuis l'espace public (PRAS, prescriptions littérales, article 21 « modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE »);

Considérant que la demande est faite dans le respect des règlements en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant la qualité architecturale de certains espaces à l'intérieur de l'immeuble, il conviendrait de préserver le décor existant, notamment, en ce qui concerne le salon côté rue, à droite;

Considérant que la demande vise le partage de certains espaces (communs, toilettes) avec l'activité d'équipement existante;

Considérant que la demande, par sa nature, n'impose pas aucune transformation lourde, ni sur la structure, ni sur l'architecture du bien objet de la demande;

Considérant la non possibilité d'investir une surface de stationnement sur la parcelle, la demande vise la solution du problème, par la location des places de stationnement appartenant à une société dont le siège se trouve à proximité du bien objet de la demande;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles Capitale (SIAMU);

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

- préserver le salon du rez-de-chaussée, côté rue, à droite, dans son état d'origine ;

- respecter l'avis du SIAMU.

[...] ».

Il s'agit de l'acte attaqué dans le présent recours.

Les requérants apprennent l'existence de ce permis au plus tard le 5 février 2014, suite à leurs démarches auprès de la commune, et ils reçoivent connaissance de son contenu par un courrier du 18 février. Ils réclament en vain l'accès au dossier de demande de permis, et saisissent de cette demande, le 4 mars 2014, la commission d'accès aux documents administratifs, qui semble n'avoir pas statué.

Entre-temps, le 26 février 2014, l'acte authentique de vente de l'immeuble à la société ACUARIO est signé.

À partir du mois de mai 2015 (ou juin, selon certaines pièces du dossier administratif), l'immeuble commence à être exploité comme restaurant sous l'enseigne *Brugmann* par la société ARTEMIA, qui utilise également la terrasse pour le placement de tables.

Le 24 juin, plusieurs personnes parmi lesquelles deux des requérants introduisent une action en référé devant le tribunal de première instance de Bruxelles, en vue de faire cesser l'utilisation de la terrasse et de la zone de jardin. Cette action est rejetée par une ordonnance du 30 juillet 2015, à défaut d'urgence. Une action au fond introduite par une citation du 3 juillet est pendante.

Le 8 juillet, la s.p.r.l. ACUARIO dépose une demande de permis d'urbanisme en vue du « changement de destination de la partie de la terrasse non située en intérieur d'îlot pour la rattacher au commerce (restaurant) de l'immeuble ». Le 27 juillet, l'administration communale accuse réception d'un dossier complet.

Le 17 août, le collège des bourgmestre et échevins de Forest prend la décision suivante :

« Vu la demande introduite par Monsieur Thomas GUERINI ACUARIO S.P.R.L. relative à un bien sis Avenue Brugmann 52 et tendant à changement de destination d'une partie de la terrasse pour la rattacher au commerce (restaurant)

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 04/08/2015 (*sic*);

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

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 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'Urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

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

Attendu que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 98, § 2, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRETE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur Thomas GUERINI ACUARIO S.P.R.L. pour les motifs suivants :

Considérant que la demande vise à la modification de destination d'une de la terrasse afin de la rattacher au commerce (restaurant);

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la terrasse est en situation de droit l'accessoire de la destination principale de l'immeuble, à savoir un équipement d'intérêt collectif et que sa destination légale est "terrasse de réception" dudit équipement;

Considérant que la destination du rez-de-chaussée a été modifiée en commerce (restaurant) par permis d'urbanisme délivré par le Collège en date du 9 janvier 2014;

Considérant qu'au regard du Règlement Régional d'Urbanisme le bien doit être considéré comme un immeuble 3 façade car la façade latérale est une vraie façade, n'est pas un mur pignon en attente et possède des fenêtres donnant sur la zone de recul latérale;

Considérant qu'à la lecture des prescriptions de l'article 4 du titre I la demande ne présente aucune dérogation;

Considérant que la demande n'est pas visée par l'article 0.6 des prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol;

[...] ».

Ce permis fait l'objet de requêtes en annulation, enrôlées sous les n^{os} 217.416/XV-2922 et 217.430/XV-2924.

Entretemps, le 14 juillet, la s.p.r.l. ACUARIO dépose également une demande de permis d'urbanisme concernant le « changement de destination d'un immeuble mixte (équipement d'intérêt collectif et commerce) vers un établissement hôtelier » comportant deux suites et une chambre.

Le 20 juillet, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente rend un avis favorable conditionnel sur la demande. Le 27 juillet, l'administration communale accuse réception du dossier complet. Le 6 août, le collège des bourgmestre et échevins de la commune rend un avis favorable sur la demande.

Le 1^{er} octobre, le collège des bourgmestre et échevins prend la décision suivante :

« Vu la demande introduite par Monsieur Thomas Guerini Acuario S.P.R.L. relative à un bien sis Avenue Brugmann 52 et tendant à modification de destination d'un immeuble mixte d'équipement d'intérêt collectif avec commerce au rez-de-chaussée vers un établissement hôtelier;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du; (*sic*)

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

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 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

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

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;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme dans le délai prescrit; que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations¹,

ARRETE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur Thomas Guerini Acuario S.P.R.L. pour les motifs suivants

Vu l'avis du Collège du 6/08/2015, à savoir :

Considérant que la demande est sise en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation

Considérant que la demande vise la modification de destination d'un immeuble mixte de commerce au rez-de-chaussée et équipement d'intérêt collectif aux étages vers un établissement hôtelier;

Considérant que cette demande est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation;

Considérant que la demande ne modifie en rien les parties extérieures de cet immeuble;

Considérant que la demande propose une chambre et 2 suites; que l'impact d'une telle structure sera très faible sur le quartier;

Considérant que la destination actuelle est incluse dans le fonctionnement;

Considérant que cette nouvelle destination n'aura pas d'impact majeur sur le quartier;

Considérant que la demande vise une modification de destination de plus de 200 m²; que dès lors l'avis du fonctionnaire délégué est requis;

Considérant que la demande ne déroge à aucune réglementation y applicable;

Considérant que le fonctionnaire n'a pas émis son avis dans les délais impartis et qu'il est de ce fait réputé favorable;

Considérant que le projet ne présente aucune dérogation;

[...] ».

Ce permis fait l'objet de recours enrôlés sous les n^{os} 217.683/XV-2948 et 217.859/XV-2966;

Considérant que par un courrier du 29 juillet 2014, le conseil de Claudine DUVIVIER a fait savoir que celle-ci souhaite se désister du recours; que rien ne s'oppose à ce désistement;

Considérant que dans une note d'audience, l'intervenante conteste que l'affaire puisse être jugée en débats succincts ; qu'elle relève que le rapport de l'auditeur en ce sens a été établi environ deux ans après l'introduction de la requête, ce qui serait tardif;

Considérant que l'article 93, alinéa 1^{er}, du Règlement général de procédure prévoit ce qui suit :

« Lorsqu'il apparaît que le recours en annulation est sans objet ou qu'il n'appelle que des débats succincts, le membre de l'auditorat désigné fait

¹ Le dossier administratif ne comporte pas la preuve de l'envoi du dossier au fonctionnaire délégué.

immédiatement rapport au président de la chambre saisie de l'affaire. Son rapport est notifié aux parties sans délai. » ;

que la procédure visée par cette disposition a pour objectif d'accélérer le traitement de certaines affaires, mais n'est pas liée à l'urgence, et n'est pas subordonnée à une condition de délai; que l'auditeur peut donc la mettre en œuvre dès que l'examen de l'affaire l'amène à l'estimer appropriée, quel que soit le délai écoulé depuis le dépôt de la requête; que l'objection ne peut être accueillie;

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité du recours au motif que le troisième requérant n'est pas propriétaire d'un bien situé dans la rue où se situe l'immeuble litigieux et que les autres requérants ne démontrent pas que le projet a des incidences sur la mobilité ou plus globalement sur leurs conditions de vie;

Considérant que la partie intervenante formule les mêmes objections, estimant que les requérants n'établissent pas leur proximité immédiate avec l'immeuble litigieux, ni l'incidence de l'acte attaqué sur l'aménagement du quartier; qu'elle soulève également une exception d'irrecevabilité liée au caractère « conservatoire » du recours, qu'elle qualifie de prématuré; qu'elle souligne que les requérants n'ont pas attendu l'issue du recours introduit auprès de la commission d'accès aux documents administratifs en vue d'obtenir l'accès au dossier administratif de l'acte attaqué, refusé par la partie adverse;

Considérant que tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie;

qu'en l'espèce, les deux premiers requérants habitent dans la rue où se situe l'immeuble litigieux, à une faible distance de ce dernier, et que le troisième habite dans le même îlot constitué par l'avenue Brugmann, l'avenue du Haut-Pont, la rue Franz Merjay et la rue Darwin; que l'acte attaqué a une incidence sur leur cadre de vie notamment en raison de ses incidences sur la circulation, sur le stationnement ainsi que par les éventuelles nuisances sonores occasionnées par l'exploitation du restaurant; qu'ils disposent d'un intérêt direct et personnel au recours; que le refus que la partie adverse a opposé à leur demande d'accès au dossier de demande de permis ne peut avoir aucune incidence sur la recevabilité du recours;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le quatrième, de la violation du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, coordonné par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09.04.2004 (CoBAT) et, plus particulièrement, de ses articles 149 à 151, de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03.05.2001 adoptant le plan régional d'affectation du sol et spécialement de ses prescriptions particulières 2.3. et 2.5., relatives aux zones d'habitation, de la violation de la loi du 29 juillet 1991

relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe suivant lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs de droit et de fait, exacts, pertinents et légalement admissibles, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

qu'ils mettent en doute la limitation de la surface commerciale à 145 m², le surplus restant affecté à des équipements d'intérêt collectif; qu'ils invoquent la limitation prévue par la prescription particulière 2.3. du P.R.A.S., qui dispose :

« En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce 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 ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m².

Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité »;

qu'ils contestent également la motivation formelle du permis, qui ne comporte pas d'indications quant à l'examen des conditions prévues par les points 3° et 4° de la prescription particulière 2.5 du PRAS, à savoir la compatibilité des activités avec l'habitation et la continuité du logement; qu'enfin, ils dénoncent l'absence de motivation formelle au sujet du possible cumul des incidences environnementales induites par la fonction commerciale autorisée par l'acte entrepris avec les incidences environnementales induites par les fonctions d'équipement d'intérêt collectif;

Considérant que la partie adverse répond que le changement d'affectation autorisé d'équipement d'intérêt collectif vers le commerce HORECA ne concerne qu'une surface de 145 m² - à savoir deux salles de réception, l'office du rez-de-chaussée ainsi que la cuisine du sous-sol, le solde de l'affectation actuelle en équipement d'intérêt collectif demeurant inchangé; que, selon elle, la décision querellée est suffisamment et adéquatement motivée quant à la compatibilité de l'activité projetée avec l'habitation et ce sous l'angle de la problématique du stationnement; qu'elle estime n'avoir pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en estimant que la solution proposée par le demandeur de permis (location d'un parking avec service voiturier) permettait de solutionner la problématique du stationnement, tenant compte notamment de la desserte en transports en commun de l'avenue Brugmann; qu'elle dit avoir suffisamment et adéquatement examiné la compatibilité du projet avec l'habitat, en choisissant de porter son contrôle sur la question du stationnement; que, par ailleurs, il lui apparaît évident que l'implantation d'un restaurant à cet endroit n'est pas de nature à remettre en cause le maintien du logement dans l'avenue Brugmann de sorte que, dans ce contexte, elle n'avait nullement l'obligation de motiver formellement la décision querellée sous l'aspect de la condition du maintien du logement; qu'elle affirme encore que, puisque la mixité d'utilisation figure dans la motivation formelle, il n'était nullement requis d'examiner plus avant les incidences environnementales résultant de la cohabitation entre les

affectations, ni de faire figurer le résultat de cet examen dans l'*instrumentum* de la décision attaquée;

Considérant que l'intervenante fait mention d'un nouveau calcul de la surface utilisée, dont il résulte que seuls 132 m² doivent être pris en considération, à savoir la salle de plonge, les salles du restaurant et les salles de traitement des marchandises; qu'elle rappelle que l'immeuble dispose déjà d'équipements techniques et qu'elle n'a pas dû réaliser de travaux lourds; qu'en ce qui concerne la compatibilité avec l'habitat, elle considère les nuisances comme hypothétiques et souligne qu'elle a pris l'initiative de faire signer une pétition en faveur de l'exploitation du restaurant; qu'elle dit avoir pris des mesures, approuvées par l'AFSCA, en ce qui concerne la gestion des ordures, et affirme qu'elle a trouvé une solution pour le problème du stationnement; qu'elle indique que la fonction de logement est présente par l'existence d'une conciergerie, et rappelle la définition de l'équipement d'intérêt collectif donnée par le glossaire du PRAS;

que, dans une note d'audience, elle ajoute que la partie adverse a correctement qualifié les activités de la s.a. Food and Wine Academy comme relevant de l'équipement d'intérêt collectif au sens du PRAS, et que l'organisation d'activités événementielles telles que des cours d'œnologie et des réceptions n'est pas à qualifier d'office d'activité commerciale; qu'elle expose que la notion d'équipement d'intérêt collectif n'exclut pas l'exercice d'une telle activité par une personne privée et qu'elle peut inclure un but de lucre, tant que la promotion de l'intérêt général reste prépondérante; qu'elle relève par ailleurs que la partie adverse n'était pas informée de la vente de l'immeuble et a donc pu statuer sur la base des éléments dont elles disposait; et que l'usage donné à l'immeuble par la société vendeuse n'était pas relevant puisque c'était la destination donnée aux lieux par le permis de bâtir délivré dans les années 1990 aux autorités bruxelloises qui leur conférait une destination d'équipement d'intérêt collectif; qu'elle précise que le salon visé par une des conditions du permis n'est pas concerné par le changement d'affectation, et estime que la partie adverse a suffisamment motivé sa décision tant sous l'angle du stationnement que quant à la compatibilité de l'activité en cause avec l'habitat, s'agissant d'une zone qui n'est pas réservée à l'habitat et d'une activité *horeca* ayant peu d'impact pour le voisinage;

Considérant que l'article 98, 5°, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) soumet à permis d'urbanisme la modification de la destination de tout ou partie d'un bien, même si cette modification ne nécessite pas de travaux; qu'en vertu de la prescription particulière 2.3 du P.R.A.S., en zone d'habitation et en dehors des liserés de noyaux commerciaux, pareille demande est soumise aux mesures particulières de publicité lorsqu'elle affecte au commerce une superficie supérieure à 150 m²;

Considérant que la demande déposée initialement le 20 septembre 2013 indiquait clairement que tout l'immeuble sera affecté à une activité commerciale, soit

250 m² pour chacun des trois niveaux; que la seconde demande, déposée le 3 décembre, limite la superficie affectée au commerce à 145 m², soit sous le seuil de 150 m², sans qu'aucune différence concrète n'apparaisse entre les deux projets; que cette limitation de la superficie est motivée par l'affirmation que le reste de l'immeuble demeurerait affecté à une activité d'intérêt collectif; que selon la notice explicative de la seconde demande, «le solde de l'affectation actuelle (...) resterait inchangé ; nous comptons continuer à donner des cours (cuisine, œnologie, ...) ouverts à tous afin de continuer aussi à faire vivre ce bâtiment» et «le changement d'affectation ne nécessitera aucun aménagement lourd supplémentaire, étant donné que le bâtiment est déjà pourvu d'équipement d'intérêt collectif (HORECA), de cuisines, cuisines d'envoi, chambre froide, ... nous permettant de fonctionner tout de suite dans le cadre d'un restaurant dès l'obtention du permis adéquat (...)»; que ces éléments établissent que la limitation à 145 m² de la surface concernée par le changement d'affectation est artificielle; que le calcul de cette surface ne tient pas compte d'espaces nécessaires à l'exploitation d'un restaurant, notamment le hall d'entrée et les toilettes; qu'il exclut également les équipements dont la note explicative mentionne pourtant qu'ils permettront de faire fonctionner le restaurant; qu'en outre, aucun élément du dossier ne justifie que le reste du bâtiment demeure bien affecté à un équipement d'intérêt collectif et de service public; que, selon le glossaire du PRAS, la notion d'équipement d'intérêt collectif et de service public vise les installations affectées «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», catégories qui ne peuvent englober l'organisation de cours de cuisine ou d'œnologie par une société commerciale; qu'il ressort de ces éléments que l'acte attaqué repose sur des motifs qui ne sont pas légalement admissibles; que le quatrième moyen est fondé;

Considérant que par une requête du 25 mars 2016, la partie intervenante demande qu'en cas d'annulation de l'acte attaqué, ses effets soient maintenus jusqu'à l'obtention d'un nouveau permis d'urbanisme; qu'elle indique que les difficultés financières qu'elle rencontrerait en cas d'annulation seraient totalement insurmontables et qu'elles vont conduire à la faillite du restaurant *Brugmann*; qu'elle affirme que l'exploitation de cet immeuble constitue sa seule source de revenus ainsi que celle « de l'exploitant Artemia » et qu'il ne sera pas possible de conserver son personnel; qu'elle précise que le *Brugmann* est un établissement de standing qui emploie 27 personnes, dont 18 engagées en collaboration avec Actiris, et qu'elle compte également des sous-traitants : les voituriers de la société Brussel Voiturier et la chargée de communication, soit en tout 32 personnes qui vivent actuellement grâce à ce restaurant; qu'elle indique le montant de son coût salarial mensuel, s'élevant à plus de 79.000 euros; qu'elle souligne que l'Horeca est un secteur pouvant occuper un grand nombre de personnes peu qualifiées qui cherchent

actuellement un emploi, de sorte qu'il faut encourager l'activité de la société Artemia qui est pourvoyeur de main d'œuvre et dont la bonne collaboration est reconnue par Actiris; qu'elle estime qu'à défaut de maintien des effets du permis jusqu'à l'obtention d'une nouvelle autorisation, le restaurant devrait fermer dans l'intervalle, ce qui reviendrait à mettre au chômage 32 personnes, sans compter son propre préjudice dès lors qu'elle a investi plusieurs millions d'euros dans le projet;

que dans sa note d'audience, elle relève qu'elle n'avait pas à considérer l'exploitation de son établissement comme incertaine, dès lors que le tribunal de première instance avait rejeté le 30 juillet 2015 une demande en référé, et qu'elle n'avait pas à s'arrêter à la nécessité d'un changement d'affectation puisque l'acte attaqué concerne une surface extérieure non visée par les prescriptions du P.R.A.S. (?); qu'elle précise avoir déjà introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme qui a donné lieu à un avis favorable conditionnel de la commission de concertation;

Considérant que l'article 14^{ter} des lois coordonnées sur le Conseil d'État dispose comme suit :

« À la demande d'une partie adverse ou intervenante, et si la section du contentieux administratif l'estime nécessaire, elle indique ceux des effets des actes individuels annulés ou, par voie de disposition générale, ceux des effets des règlements annulés, qui doivent être considérés comme définitifs ou maintenus provisoirement pour le délai qu'elle détermine.

La mesure visée à l'alinéa 1^{er} ne peut être ordonnée que pour des raisons exceptionnelles justifiant de porter atteinte au principe de la légalité, par une décision spécialement motivée sur ce point et après un débat contradictoire. Cette décision peut tenir compte des intérêts des tiers » ;

Considérant qu'en l'espèce, les raisons invoquées à l'appui de la demande concernent le restaurant exploité par la s.a. ARTEMIA, le personnel occupé par celle-ci et ses sous-traitants, ainsi que l'importance de l'investissement que l'intervenante elle-même a consenti;

Considérant que la seule circonstance qu'un arrêt d'annulation porte atteinte à l'activité d'une entreprise ne suffit pas à justifier la limitation de ses effets rétroactifs; que l'incidence d'un arrêt d'annulation sur l'activité économique et l'emploi n'est de nature à justifier pareille limitation que si elle est avérée et s'il est établi qu'elle constitue une raison exceptionnelle au sens de l'article 14^{ter} précité; qu'en l'espèce, la partie intervenante ne produit aucun élément circonstancié relatif à l'ampleur de son activité ni à sa situation financière, pas plus qu'à celles de la société ARTEMIA qui exploite l'immeuble en cause dans le cadre d'un bail commercial; qu'aucun élément n'étaie donc ses affirmations quant à la gravité des incidences économiques et sociales de l'annulation; que, par ailleurs, l'intervenante savait, lorsqu'elle a acheté l'immeuble, que la réalisation de son projet commercial

nécessitait un permis autorisant le changement d'affectation, et que le permis délivré ne couvrait que 145 m²; que le présent recours était déjà introduit avant l'ouverture du restaurant *Brugmann* en 2015; que l'intervenante a donc assumé en connaissance de cause l'incertitude juridique qui affectait son initiative; que cette situation ne présente pas de caractère exceptionnel; qu'enfin, la demande telle que formulée équivaut à présumer qu'un nouveau permis sera délivré, ce qui ne se peut; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de maintien des effets,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Le désistement de Claudine DUVIVIER est décrété.

Article 2.

Est annulée la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest du 9 janvier 2014 accordant à «Monsieur Vincent BARY Food and Wine Academy S.P.R.L» (*sic*) un permis d'urbanisme pour la transformation d'une partie d'un équipement d'intérêt collectif en HORECA, relativement à un bien sis avenue Brugmann n° 52 à 1190 Forest.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux trois premières parties requérantes à charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à 950 euros, sont mis à charge de Claudine DUVIVIER à concurrence de 200 euros, à charge de la partie adverse à concurrence de 600 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
vingt-cinq octobre deux mille seize par :

Mme D. DÉOM,	président de chambre f.f.,
Mme N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,	Le Président f.f.,
--------------	--------------------

N. ROBA

D. DÉOM