

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 243.696 du 15 février 2019

A. 222.555/XV-3460

En cause : **la commune d'Etterbeek**, représentée
par son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la société privée à responsabilité limitée
SARDINIAN FOOD**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivier d'URSEL, Benoît CAMBIER et
Fabien HANS, avocats,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 3 juillet 2017, la commune d'Etterbeek, demande l'annulation "du permis d'urbanisme délivré le 23 mars 2017 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à la s.p.r.l. SARDINIAN FOOD pour régulariser la transformation d'un commerce et un atelier en restaurant, modifier la vitrine et l'accès aux logements, dans un bien sis chaussée de Wavre, n° 414 à 1040 Bruxelles".

II. Procédure

Par une requête introduite le 11 août 2017, la s.p.r.l. SARDINIAN FOOD demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 14 septembre 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 19 décembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 12 février 2019.

M. Marc JOASSART, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Erim ACIKGOZ, *loco* M^e Jacques SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Remi QUINTIN, *loco* M^{es} Olivier d'URSEL, Benoît CAMBIER et Fabien HANS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 7 octobre 2014, la s.p.r.l. SARDINIAN FOOD, partie intervenante, introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la commune d'Etterbeek tendant à régulariser la transformation d'un commerce et d'un atelier en un établissement HoReCa pour un bien sis chaussée de Wavre, 414. Cette demande est complétée les 13 octobre et 22 décembre 2014.

2. Le 5 février 2015, l'administration communale accuse réception du dossier complet.

3. Une enquête publique est organisée du 2 au 16 mars 2015, au cours de laquelle sept réclamations sont introduites.

4. Le 24 mars 2015, la commission de concertation émet un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme.

5. Le 9 juin 2015, la partie intervenante dépose des plans modificatifs en application de l'article 126 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Elle complète encore sa demande les 17 juin, 7 et 30 juillet 2015.

6. Le 5 août 2015, un accusé de réception du dossier complet de la demande de permis modifiée est établi.

7. Une deuxième enquête publique est organisée du 1^{er} au 15 septembre 2015, au cours de laquelle cinq réclamations sont introduites.

8. Le 22 septembre 2015, la commission de concertation considère qu'elle n'est pas en mesure d'émettre un avis en raison d'un manque d'informations. Elle sollicite la production d'une "note technique détaillant les mesures prises en termes d'acoustiques dans le respect des normes".

9. Le 25 février 2016, la partie intervenante dépose un document intitulé "Mesures et étude acoustique – étude de bruit généré par l'établissement «Le Sardinian Food»", réalisé par le bureau d'études ASM ACOUSTICS STUDIES & MEASUREMENTS.

10. Une troisième enquête publique est organisée du 22 mars au 5 avril 2016, au cours de laquelle une réclamation est introduite.

11. Le 19 avril 2016, la commission de concertation émet un avis défavorable unanime.

12. Le 28 avril 2016, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek refuse d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

13. Le 10 juin 2016, la partie intervenante introduit un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision de refus.

14. Aucun avis n'est rendu par le collège d'Urbanisme dans le délai prescrit par l'article 171 du CoBAT.

15. Le 16 février 2017, la partie intervenante dépose d'initiative des plans modifiés datés du 30 janvier 2017, en application de l'article 173/1 du CoBAT.

16. Le 23 mars 2017, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale délivre le permis d'urbanisme, moyennant le respect de conditions. Cet arrêté est motivé comme suit :

" [...]

Examen

Considérant que la demande est située en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement le 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation de l'atelier en commerce en étendant le commerce avant et à changer l'utilisation de ce commerce en HoReCa (restaurant/pizzeria) dans un immeuble de rapport;

Considérant que la demande initiale, introduite sans l'intervention d'un architecte, visait la régularisation de ces changements de destination et les aménagements intérieurs qui les ont accompagnés;

Que les critiques émises en cours de procédure ont notamment porté sur :

- la confusion des circulations des usagers du restaurant et des logements,
- l'occupation du trottoir (poubelle, fumoir, terrasse),
- l'incompatibilité de restaurant avec l'affectation d'habitation, due aux nuisances acoustiques et olfactives liées à une telle utilisation du rez-de-chaussée,
- le manque de clarté des documents graphiques;

Que, pour pallier aux [sic] défauts relevés ci-dessus, la requérante s'est adjoint les conseils de bureaux d'études et a dès lors déposé des plans modificatifs (PU-01 et 02 datés du 18/05/2015 + PU-03 et 04 indice A datés du 03/07/2015) conformément à l'article 126/1 du CoBAT et une étude acoustique datée du 15/02/2016;

Considérant que les plans présentaient encore des imprécisions, notamment le cintrage de la baie existante du rez-de-chaussée, la porte du commerce existant et les interventions visant l'amélioration acoustique de l'annexe arrière projetée ne sont pas illustrés dans le plan PU-03 A;

Considérant que la requérante a déposé des plans modifiés d'initiative le 16 février 2017, en application de l'article 173/1 du CoBAT;

Que le dépôt de plans modificatifs est irrévocable et produit leur substitution de plein droit aux plans antérieurs. Ces plans modifiés n'affectent par ailleurs pas l'objet de la demande, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par les plans précédents;

Que les modifications portent sur :

- la modification du dessin du sous-bassement et de l'entrée du restaurant,
- l'indication des types d'isolations en plan et coupe,
- le doublage et la pose de silencieux sur la gaine de la hotte,
- le remplacement de la verrière par du double vitrage acoustique (fixe),
- la mise en place d'un système de ventilation mécanique contrôlée avec silencieux;

Considérant qu'une nouvelle configuration du rez-de-chaussée est proposée;

Que le projet modificatif crée à la place de la partie droite du commerce une seconde entrée et un corridor menant à la distribution verticale des logements;

Que les logements disposent dès lors d'un accès indépendant depuis l'espace public, ce qui participe au bon aménagement des lieux;

Que la demande sollicite, à gauche, la régularisation de la réduction de la largeur du passage carrossable à celui d'un corridor élargissant le local avant;

Qu'une nouvelle vitrine est projetée entre ces deux portes d'entrée symétriques;

Que l'entrée de gauche, transformée, dessert le commerce; le local avant est aménagé en atelier/cuisine et les locaux arrière sont principalement aménagés en salle de restaurant;

Considérant que le placement d'une hotte, visant à limiter les nuisances olfactives de l'HoReCa, s'accompagne de la régularisation de l'application d'un conduit de 50 centimètres de diamètre contre la façade arrière;

Considérant [que] le collège des bourgmestre et échevins rapporte à juste titre que «la note acoustique d'étude du bruit généré par l'établissement le 'Sardinian Food' fait état de recommandations relatives au bruit généré par la hotte de cuisine :

- traitement du rejet d'air,
- réduction du bruit rayonné par la gaine et le caisson;

Considérant qu'elle fait également état de recommandations relatives au bâtiment de l'établissement :

- conservation et amélioration de la verrière,
- remplacement de la verrière,
- doublage des murs mitoyens,
- traitement absorbant dans la salle de restauration»;

Considérant qu'afin de limiter les nuisances sonores et de répondre aux recommandations de la note acoustique, le projet prévoit :

- une nouvelle isolation acoustique contre les murs de la salle de restaurant,
- que la verrière soit munie de châssis fixes et de vitrage double asymétrique (4/12/8), de performance $C \geq 35$ dB,
- que la hotte soit munie d'un silencieux acoustique, d'un doublage de la gaine et du capotage du caisson en toiture;

Qu'en conséquence, le requérant a pris les mesures nécessaires pour réduire significativement les nuisances sonores engendrées par son activité;

Considérant que les locaux communs situés au sous-sol, à savoir le local poubelles, le local compteurs et les caves sont facilement accessibles pour les occupants des logements;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'intégration de la nouvelle devanture dans l'encadrement existant de la façade au rez-de-chaussée en respectant la courbe en quart de cercle au niveau des fenêtres d'imposte des deux portes;

Considérant que la requérante précise en outre que la surface de l'établissement et l'étroitesse du trottoir adjacent ne lui permettent pas d'envisager de fumoir intérieur, ni de terrasse dans l'espace public;

Considérant qu'en conséquence, la demande ne contrevient pas au bon aménagement des lieux;

[...]".

Le permis d'urbanisme est assorti des conditions suivantes :

- " Le permis d'urbanisme est accordé à la condition d'améliorer l'intégration de la nouvelle devanture dans l'encadrement existant de la façade au rez-de-chaussée en respectant la courbe en quart de cercle au niveau des fenêtres d'imposte des deux portes.

Le titulaire du permis devra :

- se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 8 juillet 2015 [...]
- se conformer aux plans PU 01 à 04, indice A du 30 janvier 2017".

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la s.p.r.l. SARDINIAN FOOD, bénéficiaire du permis attaqué, ayant été accueillie provisoirement par l'ordonnance du 14 septembre 2017, il y a lieu de l'accueillir.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des articles 2, 3, 6, 150, 151, 174, 191 et 192 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs.

La partie requérante estime que la motivation de l'acte attaqué et les conditions assortissant ce permis relatives à la réduction des nuisances acoustiques sont inadéquates au regard des dispositions visées au moyen. Elle souligne que la problématique des nuisances sonores liées à l'exploitation de l'établissement de la partie intervenante a été mise en évidence dans les réclamations émises lors des différentes enquêtes publiques, dans les avis de la commission de concertation et dans la décision de refus de permis de son collègue des bourgmestre et échevins. Elle rappelle qu'à la suite de la demande de la commission de concertation du 22 septembre 2015, la partie intervenante a déposé, le 25 février 2016, un document intitulé "Mesures et étude acoustique - étude de bruit généré par l'établissement «Le Sardinian Food»", finalisé le 15 février 2016 par le bureau ASM ACOUSTICS STUDIES & MEASUREMENTS (le rapport ASM Acoustics). Elle relève qu'il en ressort que des plaintes ont déjà été enregistrées dans le voisinage, que l'Institut

bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E.) (actuellement dénommé BRUXELLES ENVIRONNEMENT) a procédé à des mesures de bruit en juin 2015 qui ont mis en évidence des dépassements considérables des normes applicables et que le bureau ASM ACOUSTICS STUDIES & MEASUREMENTS a effectué des mesures qui confirment ces dépassements. Sur cette base, l'étude acoustique effectue des recommandations en ce qui concerne le bruit généré par la hotte de cuisine (traitement du rejet d'air et réduction du bruit rayonné par la gaine et le caisson) et quant au bâtiment concerné (conservation et amélioration de la verrière, remplacement de la verrière, doublage des murs mitoyens et traitement absorbant dans la salle de restauration). Elle reproduit les recommandations de l'étude concernant le bruit généré par la hotte de cuisine. Elle expose la manière dont les plans modificatifs déposés le 16 février 2017 intègrent ces recommandations. Elle observe que la motivation de l'acte attaqué se fonde spécifiquement sur l'étude acoustique précitée et ses recommandations. Elle écrit que ces recommandations n'étaient pourtant fournies qu'"à titre indicatif" et devaient être confrontées aux "fiches techniques, descriptifs et cahiers des charges constructeurs relatifs aux matériaux et systèmes choisis" et aux "autres contraintes techniques du bâtiment et de l'activité (sécurité incendie / ventilation / accessibilités...)". Or, elle fait valoir qu'aucune autre vérification ou confrontation n'a été effectuée. Elle ajoute que les plans modificatifs déposés le 16 février 2017 n'intègrent pas adéquatement les recommandations relatives "au bruit généré par la hotte de la cuisine", qui est pourtant la principale source de bruit de l'établissement. Elle précise que les caractéristiques recommandées en termes de performances du silencieux à apposer sur la hotte et quant au doublage de la gaine ne sont pas intégrées dans ces plans modificatifs. Elle constate que ces caractéristiques ne sont pas davantage imposées comme condition de délivrance du permis querellé, sans aucune motivation à cet égard, alors même que le respect des recommandations de l'étude acoustique est un élément déterminant de la délivrance du permis. Elle y voit une contradiction interne à l'acte attaqué et, à tout le moins, un défaut de motivation, la partie adverse ne justifiant pas en quoi, alors même que les recommandations de l'étude acoustique étaient un élément déterminant de la délivrance du permis, ces caractéristiques particulières ne devraient pas être respectées.

Dans son mémoire en réplique, la partie requérante réitère, en substance, l'argumentation formulée dans la requête. Elle observe complémentirement qu'à suivre l'analyse de la partie adverse selon laquelle le respect des recommandations de l'étude acoustique résulterait du fait que l'acte attaqué précise que le titulaire devra "[...] se conformer aux plans PU 01 à 04, indice A du 30 janvier 2017", les recommandations concernant le capotage du caisson en toiture et le doublage de la gaine (étape 2) ne sont pas mentionnées sur les plans modifiés déposés le 16 février

2017. Elle reproduit les recommandations sur ces deux points. Elle indique que l'absence de mention des solutions acoustiques à ces deux aspects dans les plans et dans l'acte attaqué manifeste que ni la partie intervenante ni l'autorité compétente n'ont prévu l'application des recommandations de l'étape 2, alors que l'insuffisance des mesures prises en vertu de la première étape était mentionnée dans le rapport. Elle estime que cette carence est d'autant plus critiquable que ces opérations de capotage et de doublement de la gaine peuvent être réalisées de différentes manières, toutes ne répondant pas aux critères précis établis dans le rapport en termes de rendement sonore. Elle en déduit que les recommandations du rapport auraient dû être précisées dans le dossier de demande et dans le permis délivré et, ensuite, entièrement suivies.

Dans son dernier mémoire, elle rappelle qu'elle a développé un double grief dans sa requête en annulation. D'une part, elle relève que les recommandations effectuées dans le rapport ASM Acoustics sont conditionnelles, en ce qu'elles impliquent des investigations complémentaires. Si des recommandations sont conditionnées et si l'autorité compétente estime ces recommandations nécessaires au projet, elle doit s'assurer que les conditions sont remplies. Or, elle souligne qu'aucune de ces vérifications ou confrontations n'a été effectuée. Selon elle, ni les plans déposés ni le dossier administratif ni la motivation de l'acte attaqué ne mettent en évidence que les solutions retenues sont adéquates au regard des deux réserves émises dans le rapport ASM Acoustics. D'autre part, elle met en évidence que les recommandations effectuées dans ce rapport énonçaient des caractéristiques techniques et/ou des objectifs précis. Or, le permis délivré prévoit le respect des plans modifiés datés du 30 janvier 2017 et non pas le respect, en tant que tel, du rapport précité. À cet égard, elle considère que les plans modifiés n'intègrent pas les "recommandations relatives au bruit généré par la hotte de la cuisine" en ce qui concerne les prescriptions techniques du capotage du caisson en toiture et le doublage de la gaine. Par conséquent, elle soutient qu'en imposant le respect des plans modifiés, l'autorité ne suit que partiellement les recommandations formulées au sein du rapport ASM Acoustics. Il ne lui semble pas impossible que, par impossible, l'autorité ait, par erreur, pu croire que toutes les recommandations avaient été intégrées dans les plans et donc respectées, ce qui, selon elle, n'est pas le cas. En tout état de cause, elle constate que la condition imposée par l'autorité se réfère à des plans incomplets, qu'elle est imprécise et qu'elle ne peut répondre à l'objectif de réduction optimale des nuisances sonores poursuivi par l'autorité. En outre, elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué ne permet nullement de comprendre les raisons de l'application partielle des prescriptions du rapport ASM Acoustics.

V.2. *Appréciation*

Le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation des articles 2, 6, 150, 151, 191 et 192 du CoBAT, le moyen ne développant pas en quoi l'acte attaqué violerait ces dispositions.

L'article 3 du CoBAT dispose ce qui suit :

" Dans la mise en œuvre du présent Code, les autorités administratives s'efforcent de concilier le progrès social et économique et la qualité de la vie en garantissant aux habitants de la Région le respect d'un aménagement harmonieux".

Conformément à l'article 174, alinéa 1^{er}, du même Code, "Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis".

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'avis défavorable unanime du 19 avril 2016 de la commission de concertation et la décision de refus du 28 avril 2016 du collège des bourgmestre et échevins ont relevé des nuisances acoustiques trop importantes pour le quartier.

La partie intervenante a déposé, le 25 février 2016, une note du 15 février 2016 de "Mesures et étude acoustique – étude de bruit généré par l'établissement «Le Sardinian Food»", réalisée par le bureau d'études ASM ACOUSTICS STUDIES & MEASUREMENTS. Les recommandations qui y sont formulées sont précédées de la réserve générale suivante :

"Les descriptifs des solutions et les conseils de mise en œuvre ci-dessous sont donnés à titre indicatif et sont sous réserve des fiches techniques, descriptifs et cahiers des charges constructeurs relatifs aux matériaux et systèmes choisis.

En outre, il est essentiel de s'assurer que les solutions choisies seront adaptées aux autres contraintes techniques du bâtiment et de l'activité (sécurité incendie / ventilation / accessibilité...).

Enfin, sous réserve de mise en œuvre soignée, l'intervention d'un entrepreneur spécialisé en isolation acoustique n'est pas absolument nécessaire".

La motivation formelle de l'acte attaqué indique à cet égard :

" Considérant [que] le collège des bourgmestre et échevins rapporte à juste titre que «la note acoustique d'étude du bruit généré par l'établissement le 'Sardinian Food' fait état de recommandations relatives au bruit généré par la hotte de cuisine :

- traitement du rejet d'air,
- réduction du bruit rayonné par la gaine et le caisson;

Considérant qu'elle fait également état de recommandations relatives au bâtiment de l'établissement;

- conservation et amélioration de la verrière;
- remplacement de la verrière;
- doublage des murs mitoyens;
- traitement absorbant dans la salle de restauration»;

Considérant qu'afin de limiter les nuisances sonores et de répondre aux recommandations de la note acoustique, le projet prévoit :

- une nouvelle isolation acoustique contre les murs de la salle de restaurant;
- que la verrière soit munie de châssis fixes et de vitrage double asymétrique (4/12/8), de performance $C \geq 35$ dB;
- que la hotte soit munie d'un silencieux acoustique, d'un doublage de la gaine et du capotage du caisson en toiture;

Qu'en conséquence, le requérant a pris les mesures nécessaires pour réduire significativement les nuisances sonores engendrées par son activité".

Par ailleurs, l'acte attaqué impose le respect des plans modifiés PU 01 à 04, indice A du 30 janvier 2017 mentionnant (PU 03 et PU 04) :

MESURES ACOUSTIQUE : SELON LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ ASM

HOTTE ①	PAROI ②	VERRIERE ③
<ul style="list-style-type: none"> + SILENCIEUX ACOUSTIQUE SERA MIS EN ŒUVRE SUR LA GAINÉ DE LA HOTTE SITUÉE EN TOITURE DE L'ÉTABLISSEMENT. + SILENCIEUX DE TYPE CIRCULAIRE COMPOSÉ DE : GAINÉ EXTÉRIEUR EN ACIER GALVANISÉ; PARTIE INTÉRIEURE CONSTITUÉE D'UNE TOILE PERFORÉE; REMPLISSAGE DE LA CAVITÉ À L'AIDE DE LAINE MINÉRALE. + DOUBLAGE DE LA GAINÉ + CAPOTAGE DU CAISSON EN TOITURE 	<ul style="list-style-type: none"> + COMPOSITION PROPOSÉE : PAROI VERTICALE EXISTANTE : BRIQUE PLEINE ÉP. ≥ 300MM ; OSSATURE MÉTALLIQUE ≥ 50MM AUTOPORTANTE DÉSOUDARISÉE MISE EN PLACE À AU MOINS 20MM DU MUR ; MATELAS LAINE MINÉRALE ≥ 40MM DANS LES MONTANTS DE L'OSSATURE ; FINITION PAR DOUBLE PLAQUE DE PLÂTRE 12,5MM EN POSE ENTRECROISÉE 	<ul style="list-style-type: none"> + REMPLACEMENT DE LA VERRIERE VITRAGE DE TYPE DOUBLE VITRAGE ASYMETRIQUE ET DE PERFORMANCE ACOUSTIQUE RW + $C \geq 35$ DB DE TYPE DE TYPE 4/12/8 + CHASSIS FIXE
		<ul style="list-style-type: none"> + SYSTEME DE VENTILATION CONTRÔLÉE AVEC SILENCIEUX PRESCRIPTIONS TECHNIQUES SELON ETUDE PEB ET FOURNISSEUR

Dès lors que les plans modifiés eux-mêmes font référence aux recommandations de l'étude acoustique, l'autorité n'avait pas l'obligation d'imposer le respect de celles-ci. Il n'en résulte pas que l'autorité aurait entendu s'écarter desdites recommandations. Ainsi le doublage de la gaine et le capotage du caisson en toiture devront s'effectuer conformément à ces recommandations.

Le contrôle des fiches techniques, descriptifs et cahiers des charges des constructeurs par rapport à ces recommandations ainsi que de l'adaptation aux contraintes techniques du bâtiment et de l'activité relèvent de l'exécution du permis et ne devaient pas faire l'objet d'une motivation spécifique dans l'acte attaqué.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Second moyen

VI.1. Thèses des parties

Le second moyen est pris de la violation des articles 2, 3 et 174 du CoBAT, de la violation de la prescription 0.6 du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs, de la violation des principes de bonne administration et de l'examen insuffisant du dossier de demande.

La partie requérante souligne que la commission de concertation et le collège des bourgmestre et échevins ont relevé que la buse prévue au projet, laquelle est d'un diamètre de 50 centimètres placée en façade arrière et d'une hauteur de près de 12 mètres, présente des dimensions importantes, défigurant l'intérieur d'îlot. Elle constate que les plans joints à la demande de permis, et plus particulièrement le plan en coupe complet – dont elle reproduit un extrait –, ne présente pas l'entièreté de la hotte et de la buse d'évacuation (déjà installée). Elle indique que ce plan situe la buse partiellement au droit de la fenêtre de la façade arrière. Elle soutient qu'alors que les actes et travaux en question sont localisés en intérieur d'îlot, que l'impact sur cet intérieur d'îlot a été mis en évidence tant par les réclamations émises, que par les avis de la commission de concertation ainsi que par la décision du collège des bourgmestre et échevins, la motivation de l'acte attaqué est inexistante sur ce point.

La partie adverse répond qu'afin de limiter les nuisances olfactives de l'établissement HoReCa en intérieur d'îlot, il a été prévu la pose d'une buse d'extraction en inox, dont elle rappelle les proportions. Elle indique que, contrairement à ce que peut laisser penser le croquis reproduit partiellement dans la requête, la buse reliée à la hotte se trouve au milieu du bâtiment concerné par le projet, non pas à proximité immédiate d'un immeuble voisin ou de la limite arrière du bâtiment. Elle est d'avis que cette situation géographique atténue l'impact visuel du dispositif prévu. Elle rappelle qu'à la suite des mesures particulières de publicité ayant été organisées, des modifications successives ont été apportées au projet. Elle considère que l'activité de préparation de plats à emporter implique le placement du même dispositif d'extraction des odeurs de cuisine pour éviter les nuisances en intérieur d'îlot. Elle en déduit qu'à peine de devoir conclure à une contradiction interne importante dans la décision de la partie requérante elle-même, le placement de la buse d'extraction à l'endroit projeté apparaissait bien aux yeux de la partie requérante elle-même, comme un élément accessoire. Elle estime que la plupart des

éléments soulevés au cours de l'instruction de la demande ayant trouvé une solution au gré des multiples plans modificatifs déposés, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en estimant la demande conforme au bon aménagement des lieux. Elle relève que le moyen lui-même n'est pas pris de l'erreur manifeste d'appréciation alors qu'il vise l'appréciation discrétionnaire de la notion du bon ménagement des lieux.

Dans son dernier mémoire, elle insiste sur le fait que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance et le cas échéant à la qualité des observations formulées. Le seul élément de l'avis de la commission de concertation qui n'est pas rencontré dans la motivation formelle de l'acte concerne l'existence d'une buse d'extraction d'un diamètre de 50 centimètres et présentant une hauteur de près de 12 mètres placée contre la façade arrière de l'immeuble exploité comme restaurant par la s.p.r.l. "Sardinian Food" et apparaissant comme le "mal nécessaire" pour éviter les nuisances acoustiques et olfactives soulevées par les riverains dans leurs réclamations. Partant du constat que les lieux litigieux sont exploités comme restaurant et que l'exploitation d'un restaurant impose un dispositif d'extraction relié à la hotte visant à limiter les nuisances olfactives de l'HoReCa, elle considère que c'est en quelque sorte par voie de conséquence que découle la régularisation de la buse nécessaire, sans qu'une motivation particulière ne puisse être exigée à cet égard. Elle fait valoir qu'exiger, à peine de nullité du permis délivré, qu'une motivation particulière doive justifier ce qui apparaît comme la conclusion implicite mais certaine des autres éléments figurant dans la motivation de cet acte, apparaît constituer une exigence disproportionnée au regard des objectifs poursuivis par la loi du 29 juillet 1991, précitée.

La partie intervenante confirme que la buse de cheminée litigieuse ne se situe pas en intérieur d'îlot, mais en plein milieu d'une zone bâtie, si bien que sa régularisation n'avait pas à être examinée, ni à être motivée au regard de la prescription 0.6 du PRAS, consacrée aux qualités des intérieurs d'îlots. Elle précise que la buse de cheminée est accolée au milieu de la façade arrière du bâtiment principal et se situe donc entre le bâtiment principal et la verrière, bâtie sur huit mètres de long. Elle observe que ce n'est qu'au bout de la verrière que prend fin la zone bâtie et débute la zone d'intérieur d'îlot. Elle relève que l'acte attaqué indique que : "le placement d'une hotte visant à limiter les nuisances olfactives de l'HoReCa, s'accompagne de la régularisation de l'application d'un conduit de 50 centimètres de diamètre contre la façade arrière". Il s'ensuit, selon elle, que l'auteur de l'acte attaqué a bel et bien apprécié la question de la régularisation de la buse de cheminée au regard du bon aménagement des lieux. Elle fait valoir que les griefs formulés dans les réclamations des riverains concernaient davantage les questions de nuisances

sonores ou olfactives du projet, en manière telle que l'auteur de l'acte attaqué n'avait pas à s'étendre sur l'aspect visuel de la gaine, mais bien sur la question des nuisances sonores et olfactives générées par l'établissement. Elle considère que les préoccupations formulées durant la procédure administrative étant centrées sur la question des nuisances sonores et olfactives, l'auteur de l'acte attaqué a pu raisonnablement considérer que la limitation de ces nuisances l'emportait sur d'éventuelles questions esthétiques.

Dans son dernier mémoire, elle ajoute que la partie requérante est dépourvue d'intérêt au moyen en ce qu'il vise le défaut de motivation de l'acte attaqué au regard du respect de la prescription générale 0.6 du PRAS et de l'incompatibilité avec l'intérieur d'ilot puisque, selon elle, cette prescription n'est pas d'application en l'espèce et, surtout, que la régularisation de la buse en inox par l'acte attaqué n'est absolument pas susceptible de porter une quelconque atteinte à cette prescription. Elle considère que l'annulation qui serait prononcée pour un tel défaut de motivation n'aurait aucune influence sur le sens de la décision attaquée. La partie adverse qui serait chargée de procéder à la réfection de l'acte n'aurait pas d'autre choix que de constater l'inapplicabilité de cette prescription ou, à tout le moins, l'absence d'une quelconque atteinte à celle-ci. En ce qui concerne le fondement du moyen, elle considère également qu'en raison de l'inapplicabilité de la prescription précitée, la partie adverse n'avait pas à motiver spécifiquement sa décision sur la question de l'impact de la buse sur l'intérieur d'ilot d'un point de vue esthétique. En outre, elle fait valoir qu'il ressort clairement de l'acte attaqué que la partie adverse a considéré que les mesures et adaptations techniques imposées de manière à limiter les nuisances olfactives et sonores l'emportaient sur les considérations relatives à l'esthétique de l'intérieur d'ilot et ce, tout particulièrement, parce qu'elles permettaient de répondre aux objections formulées lors de l'enquête publique et par la commission de concertation.

VI.2. Appréciation

La partie requérante a intérêt au moyen dès lors que, s'il est avéré, le défaut de motivation la prive de la garantie de ne pas voir l'une de ses décisions réformée sur recours sans qu'une motivation formelle n'expose les motifs pour lesquels la partie adverse s'écarte des avis formulés dans le cadre de l'instruction de la demande et de la décision de refus prise par elle en première instance.

L'administration qui octroie un permis d'urbanisme doit montrer, à travers la motivation formelle de son acte, qu'elle a pris en considération le bon aménagement des lieux et les caractéristiques locales de l'endroit litigieux. Un

permis d'urbanisme adopté sur recours en réformation n'est pas de nature juridictionnelle. Son auteur n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette à la partie requérante de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la première autorité justifiant le refus de permis.

En l'espèce, l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 24 mars 2015 et la décision de refus de permis prise en première instance par la partie requérante ont considéré que la buse en inox d'un diamètre de 50 centimètres et d'une hauteur de près de 12 mètres, placée en façade arrière sans qu'un permis n'ait été préalablement obtenu, "défigure l'intérieur d'îlot". Ce motif, même exposé succinctement, peut en lui-même être considéré comme autonome et déterminant.

La lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pour quelles raisons cette objection est écartée par la partie adverse. Les explications figurant dans le mémoire en réponse et dans le dernier mémoire, ainsi que dans le mémoire en intervention et le dernier mémoire de la partie intervenante, ne peuvent pallier les lacunes de la motivation de l'acte attaqué à cet égard.

S'il est exact que l'autorité de recours n'est pas liée par l'appréciation de la commune sur ce point précis, il lui appartenait néanmoins d'exposer la raison pour laquelle elle s'écarte de la décision de refus de celle-ci et des avis émis en cours de procédure basés notamment sur ce motif déterminant. Cette critique n'équivaut pas à exiger de la partie adverse qu'elle expose les motifs des motifs de sa décision.

La motivation de l'acte attaqué ne permet pas à la partie requérante de comprendre la raison pour laquelle l'autorité de recours ne partage pas son appréciation au sujet de la buse placée en façade arrière.

Le second moyen est fondé.

VII. Indemnité de procédure et dépens

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure d'un montant de sept cents euros, à charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.p.r.l. SARDINIAN FOOD est accueillie.

Article 2.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 mars 2017 délivrant à la s.p.r.l. SARDINIAN FOOD un permis d'urbanisme tendant à régulariser la transformation d'un commerce et un atelier en restaurant, modifier la vitrine et l'accès aux logements, dans un bien sis chaussée de Wavre, n° 414 à 1040 Bruxelles est annulé.

Article 3.

Une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros est accordée à la partie requérante, à charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à charge de la partie adverse, à concurrence de 200 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 quinze février deux mille dix-neuf, par :

Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Marc JOASSART,
Caroline HUGÉ,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Pascale VANDERNACHT.