

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LA XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 245.743 du 11 octobre 2019

A. 213.172/XV-2612

En cause : **la commune de Molenbeek-Saint-Jean,**
représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe LEVERT
et Ye FENG, avocats,
rue Defacqz 78
1060 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 :

HAJJI Hanifa,
ayant élu domicile chez
M^e Jehan de LANNOY, avocat,
place Jean Jacobs 5
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 22 juillet 2014, la commune de Molenbeek-Saint-Jean demande l'annulation de "l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 avril 2014 qui déclare recevable et fondé le recours introduit au Gouvernement par Madame Hanifa HAJJI à l'encontre de la décision de refus prise par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean du 16 octobre 2013 et tendant à régulariser la couverture totale de la parcelle du n° 27 rue du Comte de Flandre et le changement d'utilisation des rez-de-chaussée commerciaux en une salle des fêtes, modifier les façades des immeubles rue du Comte de Flandre n^{os} 23, 27 et 29 et construire un immeuble rue Sainte-Marie

comportant une extension de la salle des fêtes au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages".

II. Procédure

Par une requête introduite le 3 octobre 2014, Hanifa HAJJI demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 25 novembre 2014.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Vinciane FRANCK, premier 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 21 août 2019, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 8 octobre 2019 à 9 heures 30.

M^{me} Pascale VANDERNACHT, président de chambre, a fait rapport.

M^{es} Philippe LEVERT et Ye FENG, avocats, comparaissant pour la partie requérante, M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Jehan DE LANNOY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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. La famille HAJJI est propriétaire de biens immeubles sis rue du Comte de Flandre, n^{os} 23, 27 et 29 à Molenbeek-Saint-Jean. Ces biens jouxtent, par l'arrière, le n^o 35 de la rue Sainte-Marie, ces deux rues formant un angle à proximité de la maison communale.

Du point de vue planologique, l'ensemble de ces biens est repris dans les limites du PPAS 1 "Place communale", approuvé le 20 novembre 1986. Ces biens se situent au PPAS en zone rouge affectée principalement au logement (prescription II.1.1.) avec la possibilité d'y installer des commerces, à certaines conditions, et dans ce cas "la superficie de planchers de l'ensemble de ces fonctions ne peut pas dépasser 200 m² par immeuble" (prescription II.1.2.1.). Ces superficies peuvent toutefois être augmentées, par immeuble, de 200 à 1000 m² au maximum si cette augmentation est dûment motivée pour des raisons sociales ou économiques (prescription II.1.2.2.). Ces biens sont, en outre, situés en zone hachurée dite zone 25, dans laquelle les commerces, ateliers et services sont autorisés au rez-de-chaussée dans les limites du plan de volume.

Au regard du PRAS, arrêté le 3 mai 2001, les biens sont situés en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant. En liseré de noyau commercial, la prescription n^o 22 du PRAS est d'application. Elle dispose que les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces, que la superficie de plancher affectée au commerce est limitée à 1000 m² par projet et par immeuble et que cette superficie peut être augmentée jusqu'à 2500 m² lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

Les biens visés s'intègrent également dans le périmètre du plan de revitalisation du quartier dit "Cinéma Belle-Vue" adopté par le conseil communal de Molenbeek, le 22 octobre 2009, qui prévoit une opération n^o 1.4 rue Sainte-Marie n^o 35 et sont enfin situés en zone de protection d'un bien classé, à savoir l'hôtel communal de Molenbeek-Saint-Jean.

2. Depuis 1999, certains biens sont exploités en salles des fêtes dénommées "le Diamant vert". L'exploitation de ces deux salles d'une capacité respective de 200 et de 100 personnes, a été autorisée par un arrêté du collège des bourgmestre et échevins du 26 novembre 1999, pour une période de quinze ans,

modifié par un permis d'environnement du 16 février 2001 accordé par la commune, jusqu'à une échéance fixée au 26 novembre 2014.

3. Le 1^{er} septembre 2004, la commune adresse un avertissement à Bachir HAJJI car l'exploitation des salles des fêtes se déroule sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet.

4. Un nouveau courrier de la commune est envoyé le 17 mars 2009, demandant d'introduire un dossier de régularisation dans les trente jours, faute de quoi il serait procédé à la fermeture immédiate des salles susvisées.

5. Le 9 avril 2009, Hanifa HAJJI introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet initial la régularisation du changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en salles des fêtes et petit commerce (1002 m²) aux n^{os} 27 et 29 de la rue du Comte de Flandre.

6. Une enquête publique se tient du 1^{er} au 15 septembre 2009 et ne suscite aucune observation.

7. La demande de permis est ensuite étendue à la modification des façades et à la construction d'un immeuble de 3 logements dans la rue Sainte-Marie n° 35, sur un terrain mitoyen à l'arrière des immeubles de la rue du Comte de Flandre.

8. Le 30 juin 2010, Hanifa HAJJI dépose des plans modifiés.

9. Le 1^{er} octobre 2010, la commission royale des monuments et des sites (CRMS) donne un avis favorable quant à la modification de la façade du n° 23 de la rue du Comte de Flandre mais signale qu'elle ne peut régulariser les autres travaux qui seraient réalisés en dehors de reconstruction des rez-de-chaussée à l'alignement.

10. Une nouvelle enquête publique se tient du 2 au 16 novembre 2010 et ne suscite aucune remarque.

11. Le 30 novembre 2010, la commission de concertation émet un avis favorable à condition que des plans modificatifs soient déposés.

12. Le 12 janvier 2011, le collège des bourgmestre et échevins rend un avis préalable favorable conditionnel sur la demande de permis.

13. Le 11 avril 2011, se fondant sur son avis du 12 janvier 2011, la commune invite le demandeur de permis à introduire de nouveaux plans.

14. Le 4 août 2011, des plans sont déposés mais, selon la commune, ils contiennent un projet peu détaillé qui ne répond pas à toutes les conditions émises dans les avis précités. Le 30 août 2011, la commune attire l'attention du demandeur sur les points à améliorer.

15. Le 28 janvier 2013, le demandeur de permis dépose de nouveaux plans modificatifs qui sont réceptionnés le 15 février 2013.

16. Le 30 avril 2013, le juge de Paix déboute la commune de Molenbeek-Saint-Jean dans le cadre d'une action en expropriation d'extrême urgence qu'elle avait introduite le 4 avril 2013 afin d'acquérir le terrain situé rue Sainte-Marie, n° 35, pour réaliser un projet comprenant un ensemble de bureaux, une crèche et des logements, s'inscrivant dans le plan de revitalisation du quartier "Cinéma Belle-Vue".

Le 15 mai 2013, la commune interjette appel de ce jugement et, à une date inconnue, le Tribunal de Première instance de Bruxelles déclare la demande d'expropriation non fondée au motif que l'extrême urgence n'est pas démontrée.

17. Du 30 avril au 14 mai 2013, une nouvelle enquête publique a lieu à propos du projet et ne suscite aucune observation.

18. Le 28 mai 2013, la commission de concertation demande l'organisation d'une nouvelle enquête publique reprenant les motifs complets de dérogation au PPAS et sollicitant des informations complémentaires.

19. Du 4 au 18 juin 2013, cette nouvelle enquête publique est organisée et recueille une lettre d'observations défavorable.

20. Le 25 juin 2013, la commission de concertation émet un avis défavorable estimant que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux.

21. Le 24 juillet 2013, le collège des bourgmestre et échevins émet, à son tour, un avis défavorable.

22. Le 16 octobre 2013, la commune de Molenbeek-Saint-Jean refuse le permis sollicité.

23. Le 12 décembre 2013, Hanifa HAJJI introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

24. Le 26 février 2014, le collège d'Urbanisme émet un avis défavorable.

25. Le 8 avril 2014, la demanderesse dépose des plans modifiés en application de l'article 173/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), accompagnés d'une note explicative.

26. Le 24 avril 2014, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale accueille le recours et accorde le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

27. Il ressort des mesures d'instruction faites par l'auditorat que, le 3 octobre 2014, l'a.s.b.l. LE DIAMANT VERT qui exploite les deux salles des fêtes, a introduit une demande de renouvellement de son permis d'environnement qui venait à échéance le 26 novembre 2014.

Une enquête publique a lieu du 29 décembre 2014 au 12 janvier 2015 et aucune lettre d'observations ou de réclamations n'est introduite.

28. Le 13 février 2015, la commune refuse de délivrer le permis d'environnement sollicité.

29. Le 15 juillet 2015, l'a.s.b.l. LE DIAMANT VERT introduit un recours contre cette décision auprès du collège d'Environnement. Ce recours précise que la durée demandée pour le permis d'environnement est limitée dans le temps, ne devant pas dépasser le 31 décembre 2019, lorsque Hanifa HAJJI aura atteint l'âge de quatre-vingt ans et cessera alors son activité, laquelle ne sera pas poursuivie par ses enfants.

30. Le 9 novembre 2015, le collège d'Environnement déclare le recours irrecevable pour tardiveté.

31. Le 11 décembre 2015, l'a.s.b.l. LE DIAMANT VERT introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 18 décembre 2015, le Cabinet de la Ministre Céline FRÉMAULT accuse réception de ce recours.

Depuis lors, ainsi que l'ont indiqué les avocats des parties, il n'a pas encore été statué sur ce recours.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Hanifa HAJJI ayant été accueillie provisoirement, il y a lieu de l'accueillir, celle-ci étant la bénéficiaire de l'acte attaqué.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation de la prescription 4.5.2° du PRAS, des prescriptions II.1.2.1. et II.1.2.2. du PPAS 1 "Place communale", des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance et de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, la partie requérante fait valoir que c'est à tort que l'acte attaqué considère que les prescriptions II.1.2.1. et II.1.2.2. du PPAS 1 "Place communale" ont été implicitement abrogées par le PRAS. Selon elle, l'affectation des parcelles en zone d'habitat au PPAS ne contredirait pas les prescriptions du PRAS qui situent le bien en zone de forte mixité avec surimpression de liseré de noyau commercial car le PPAS prévoit la possibilité d'implanter un commerce moyennant le respect de seuils maximaux de superficie. À son estime, le PPAS reste compatible avec le PRAS dans la mesure où il apporte des précisions au plan régional sans empêcher la réalisation de l'affectation principale de la zone.

Dans une deuxième branche, elle relève que l'acte attaqué méconnaîtrait la prescription II.1.2.2. du PPAS qui impose une superficie de plancher de 1000 m² au maximum par immeuble, alors que, selon elle, la superficie des activités commerciales de la partie requérante serait de l'ordre de 1052,38 m². Elle estime qu'il faut non seulement prendre en considération les deux salles des fêtes mais aussi les locaux qui participent à cette activité dont les vestiaires et bureaux et que, au regard du permis d'environnement, il s'agit d'une seule et même unité technique d'exploitation, même si elle s'opère sur deux bâtiments. Elle fait ainsi valoir qu'il faut avoir égard à la superficie totale des trois bâtiments affectés à l'exploitation de ces salles des fêtes c'est-à-dire, les n^{os} 23, 27 et 29 de la rue du Comte de Flandre.

Dans une troisième branche, elle affirme que l'acte attaqué méconnaîtrait l'article II.1.2.2. du PPAS car il ne motiverait pas à suffisance l'augmentation de la surface de plancher affectée au commerce en ne précisant pas les raisons économiques justifiant cette augmentation et serait lacunaire quant à la compatibilité de l'activité avec la fonction principale de la zone, à savoir le logement. Sur ce point, elle rappelle également que l'obtention d'un permis d'environnement n'a pas pour effet d'octroyer automatiquement un permis d'urbanisme, s'agissant de deux polices administratives distinctes. Elle fait encore valoir que la partie adverse s'est uniquement basée sur les plans pour apprécier la compatibilité des salles des fêtes avec les logements environnants alors qu'elle aurait dû se fonder sur un rapport d'un organisme agréé en acoustique tout en soulignant qu'il s'agit de salles d'une surface de plus de 1050 m² et pouvant accueillir plus de 200 personnes.

En réplique, pour l'essentiel, quant à la première branche, elle indique que la partie adverse ne saurait valablement affirmer que "le PPAS affecte la totalité de la zone exclusivement au logement" puisque des affectations secondaires comprenant les commerces y sont autorisées; de même, elle ne pourrait prétendre que "le PRAS ultérieur et hiérarchiquement supérieur prévoit quant à lui de donner la priorité au commerce". Selon elle, tel n'est le cas que pour les rez-de-chaussée en raison du liseré de noyau commercial, mais non pour le surplus, où les affectations principales sont le logement, les équipements d'intérêt collectif, les bureaux et les activités productives et où le commerce est une affectation secondaire.

Elle répète que le PPAS ne sera implicitement abrogé que si les deux affectations des plans sont réellement incompatibles. Elle souligne qu'au regard de la circulaire n° 15 du 28 juin 2001 explicative sur le régime d'abrogation implicite, il n'y aurait pas d'abrogation implicite dès lors que le PPAS permet l'application des affectations principales prévues au PRAS. Elle maintient qu'en autorisant l'affectation de commerce mais en lui assignant uniquement un seuil maximal de superficie, le PPAS n'emporterait qu'une restriction limitée qui n'implique pas une abrogation implicite, et qu'en toute hypothèse, s'il fallait considérer que le PPAS ne permet pas l'affectation principale du PRAS, il ne pourrait cependant être conclu à une abrogation implicite si les dispositions du PPAS qui excluent l'affectation principale prévue par le PRAS concernent une partie accessoire ou réduite de la zone du PRAS, se référant à certains arrêts du Conseil d'État. Elle considère que, lorsque le PPAS introduit des restrictions aux affectations principales prévues par le PRAS, notamment par l'édiction de seuils maxima de superficie, comme en l'espèce, ces restrictions seraient admises dans la mesure où elles apportent des précisions au plan

régional sans empêcher la réalisation de l'affectation principale de la zone. Enfin, elle constate que l'administration de l'aménagement du territoire et du logement (AATL) et la commission de concertation du 25 juin 2013, soit l'ensemble des instances qui se sont prononcées sur la demande de permis, auraient suivi cette argumentation et appliqué les prescriptions du PPAS.

Quant à la deuxième branche, elle maintient que la prescription II.1.2.2. du PPAS est méconnue car la superficie des salles des fêtes autorisée dépasse 1000 m². Par ailleurs, elle note que le PPAS ne définit pas la notion d'immeuble et qu'il faudrait dès lors s'en référer au sens commun qui, selon elle, ne se limiterait pas à un seul bâtiment. Sous peine de détourner les prescriptions urbanistiques du PPAS, il faudrait donc avoir égard, à son estime, à la superficie totale des trois bâtiments des deux salles des fêtes, soit les n^{os} 23, 27 et 29 rue du Comte de Flandre, ce que ne contesterait pas la partie adverse. Elle ajoute que s'il fallait faire application de la prescription 22 du PRAS autorisant jusqu'à 2500 m² de commerce, encore faudrait-il démontrer que cette augmentation de superficie est permise par "les conditions locales", ce qui ne serait pas démontré en l'espèce.

Dans une troisième branche, elle relève qu'à supposer que le PPAS 1 Place communale soit bien applicable, il prévoit, en sa prescription II.1.2.2. que "l'augmentation de ces superficies ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée pour des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la fonction principale [...]". Sur ce point, elle fait observer que la partie adverse soutient que si le PPAS s'appliquait, l'acte attaqué expose les raisons sociales permettant d'augmenter les superficies autorisables. Or, de son point de vue, il s'agirait d'un raisonnement *a posteriori* et une motivation fournie pour justifier une dérogation au PRAS ne pourrait être utilisée pour justifier une dérogation au PPAS. Toutefois, elle expose que, s'il fallait suivre la partie adverse, il faudrait appliquer par analogie les prescriptions 3.3. ou 4.1 du PRAS qui prévoient également que "l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques", le commentaire du PRAS précisant, à ce propos, que "les raisons socio-économiques doivent viser l'activité elle-même en ce que le refus d'extension de l'activité entraînerait des difficultés structurelles". Elle fait valoir qu'une telle considération ne ressortirait en rien de l'acte attaqué. Elle argumente encore en indiquant que l'acte attaqué serait particulièrement peu motivé sur l'absence d'atteinte à la fonction principale de la zone qui serait le logement tel que défini par le PPAS, et la compatibilité des activités avec l'habitation, condition prescrite par le PRAS. Elle affirme ainsi que la partie adverse ne saurait prétendre que l'acte attaqué est "minutieusement motivé" lorsqu'elle s'est contentée de se référer au permis d'environnement octroyé et aux

mesures d'isolation prévues par la partie intervenante. Elle constate encore que le permis d'environnement octroyé en 2001 à la partie intervenante et échu depuis le 26 novembre 2014, autorisait une disposition des lieux qui ne correspond pas exactement à celle prévue par l'acte attaqué. Enfin, elle souligne que le Conseil d'État aurait déjà jugé, dans une espèce semblable, que la référence au permis d'environnement octroyé est insuffisante pour justifier l'absence de nuisances et cite à ce sujet l'arrêt n° 193.943 du 8 juin 2009.

Dans son dernier mémoire, elle réitère pour l'essentiel ses arguments et maintient, pour ce qui concerne la première branche, que les prescriptions du PPAS ici en cause en ce qu'elles assignent un seuil maximal de superficie pour les commerces qui est inférieur à celui du PRAS, n'emportent qu'une restriction limitée qui n'implique pas une abrogation implicite dès lors que les fonctions de logement et de commerce principales au regard du PRAS ne sont pas remises en cause par le PPAS. Elle répète que les deux plans ne sont pas incompatibles et doivent se cumuler, tout en se référant à l'arrêt n° 186.379 du 19 novembre 2008. Enfin, elle note encore que, "comme le relève la circulaire dans les cas où le PPAS ne permet pas les affectations principales prévues au PRAS, il ne peut être conclu à une abrogation implicite si "les dispositions du PPAS qui excluent l'affectation principale prévue par le PRAS concernent une partie accessoire ou réduite de la zone du PRAS". Or, selon elle, la zone couverte par le PPAS est restreinte par rapport à la zone de forte mixité prévue au PRAS.

Quant à la deuxième branche, elle soutient que la prescription II.1.2.2. du PPAS est bien d'application et que, dès lors que la notion d'immeuble n'y est pas définie, il convient de s'en référer au sens commun et de prendre en considération les trois bâtiments des n°s 23, 27 et 29 de la rue du Comte de Flandre pour apprécier la surface totale de l'exploitation des salles des fêtes. Par rapport à la définition du PRAS, elle considère qu'il s'agit bien en l'espèce d'un seul immeuble avec une seule adresse de police, l'entrée des salles des fêtes étant prévue au n° 29 précité.

Elle n'ajoute rien pour la troisième branche.

V.2. Appréciation

Ce premier moyen, première branche, soulève la question de la compatibilité de certaines prescriptions du PPAS 1 "Place communale", approuvé le 20 novembre 1986, avec le PRAS, arrêté le 3 mai 2001. Ces prescriptions relatives aux zones de logements sont les suivantes:

- " II. 1.1. Ces zones sont affectées principalement aux logements et résidences pour périodes à long terme.
- II.1.2.1. Elles peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces, aux ateliers ou aux bureaux à condition de satisfaire à toutes les restrictions suivantes:
- a. la nature des activités doit être compatible avec les logements; l'incompatibilité n'est déclarée qu'après avis de la Commission de Concertation compétente;
 - b. les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles de l'îlot; les modifications de ces dernières sont soumises à des mesures de publicité;
 - c. la superficie de planchers de l'ensemble de ces fonctions ne peut pas dépasser, par immeuble, 200 m².
- II.1.2.2. L'augmentation de ces superficies ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée pour des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la fonction principale et après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité.
- Dans ce cas, la superficie de planchers de l'ensemble des fonctions reprises à l'article précédent peut être portée, par immeuble, respectivement de 200 à 1.000 m² au maximum.
- [...]".

Au regard du PRAS, les biens concernés sont en zone de forte mixité et liseré de noyau commercial. La prescription 22 concernant le liseré de noyau commercial dispose comme suit :

- " En liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un "G" sur la carte des affectations, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que 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 au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m².
- L'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.500 m² ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.
- L'augmentation de cette superficie au-delà de 2.500 m² ne peut être autorisée qu'à l'une des conditions suivantes :
- 1° le commerce réutilise un immeuble existant et inexploité après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité;
 - 2° cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.
- La continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial en zones d'habitat et en zone mixte".

Au regard de l'article 41, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CoBAT en vigueur au moment de l'adoption de l'acte attaqué, "le plan particulier d'affectation du sol précise en les complétant le plan régional d'affectation du sol et s'inscrit dans les orientations du plan communal de développement".

En vertu du principe de la hiérarchie des plans, les prescriptions d'un PPAS doivent se concilier avec les prescriptions du PRAS définissant la zone de liseré de noyau commercial, plan qui lui est supérieur dans la hiérarchie des normes.

Par ailleurs, au regard de la prescription 4.1. du PRAS, la zone de forte mixité est notamment affectée aux logements ainsi qu'aux activités productives. Si l'affectation au logement est admise sans limitation de superficie, il n'en va pas de même de l'affectation des autres activités qui sont admises dans les limites de certaines superficies par immeuble. Toutefois, en zone de forte mixité, cette limite est moindre que dans d'autres zones où le logement est privilégié, ce qui implique que ce type de zone n'est pas principalement affecté à l'habitation. Or, comme il a été souligné ci-avant, le PPAS adopté par la partie requérante donne la priorité au logement dans la zone concernée et ce n'est que dans des conditions plus strictes que des activités de commerce peuvent s'y établir. Ainsi, la superficie de plancher ne peut dépasser les 200 m² par immeuble et, moyennant le respect de conditions encore plus strictes, cette superficie peut être portée à 1000 m² par immeuble au maximum alors qu'au regard de la prescription 22 du PRAS, les superficies autorisées pour les commerces peuvent aller de 1000 à 2500 m² et même au-delà.

Au regard de la circulaire n° 15 du 28 juin 2001 explicative sur le régime de l'abrogation implicite, qui expose les principes à prendre en considération pour apprécier la compatibilité des prescriptions d'un PPAS avec celles du PRAS, lorsque, comme en l'espèce, le PPAS introduit des restrictions aux affectations principales prévues par le PRAS, "il convient que, par ces restrictions, le plan particulier n'emporte pas une inversion de la hiérarchie entre les fonctions principales et les fonctions secondaires édictées par le PRAS" (point C, 2.2., ii).

En l'espèce, la hiérarchie des fonctions est renversée, dès lors que le PPAS accorde la prééminence au logement alors que le PRAS donne la priorité au commerce pour les rez-de-chaussée des immeubles par l'inscription en zone d'un liseré de noyau commercial. S'il ressort de la circulaire explicative précitée que des restrictions aux affectations principales des zones du PRAS, notamment par le biais de l'édition de seuils maximaux de superficies de planchers admissibles, peuvent être admises, c'est cependant dans la mesure où ces restrictions apportent des précisions au plan régional sans empêcher la réalisation de l'affectation principale de la zone. Tel n'est toutefois pas le cas en l'espèce dès lors que les prescriptions du PPAS interdisent la présence de commerces d'une superficie supérieure à 1000 m² alors que ces commerces sont autorisés au regard des dispositions du PRAS. Quant à l'enseignement de l'arrêt n° 186.379 du 19 septembre 2008, il n'est pas transposable en l'espèce dès lors que l'immeuble concerné était affecté par le PRAS en zone d'habitation avec une double surimpression en ZICHEE et en liseré de noyau commercial et que le PPAS litigieux affectait, quant à lui, ce bien en zone de

protection de l'habitat avec la surimpression "bâtiment à ériger dans une architecture contemporaine".

Il s'ensuit que les prescriptions II.1.1., II.1.2.1. et II.1.2.2. du PPAS, même si elles autorisent l'établissement de commerces en rez-de-chaussée, sont trop restrictives pour être compatibles avec le PRAS de sorte qu'elles doivent être considérées comme abrogées implicitement, comme cela a été exposé dans l'acte attaqué, et que le Conseil d'État doit écarter leur application sur la base de l'article 159 de la Constitution.

La première branche du moyen n'est ainsi pas fondée.

Dès lors que les deuxième et troisième branches du premier moyen invoquent également une violation de la prescription II.1.2.2. du PPAS et que cette prescription doit être considérée comme abrogée implicitement, ces deux branches ne sont également pas fondées.

En conséquence, le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 6, 150, 155, § 2, alinéa 3 et 174, du CoBAT, de l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU), du principe de l'effet utile de l'enquête publique, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance et de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir.

La partie requérante fait valoir que l'acte attaqué accorde, en son article 2, une dérogation au PPAS 1 "Place communale" et à l'article 4 du Titre I du RRU relative à la profondeur des constructions sans qu'une enquête publique ait été organisée sur ces points. Elle souligne qu'en vertu des articles 155 et 174 du CoBAT, des dérogations peuvent être accordées aux PPAS et aux règlements d'urbanisme par le gouvernement et, lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151 du même Code.

Or, selon elle, la dernière enquête publique organisée du 4 au 18 juin 2013, qui était censée porter sur l'ensemble des dérogations, n'a, en réalité, visé que ce qui suit :

" Application de l'article 155, § 2, du COBAT (dérogation à un PPAS : gabarits, affectation du sol, façade, surface commerce).
Application de la prescription particulière 22.2 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m² en liseré de noyau commercial)".

En réplique, en ce qui concerne l'intérêt au moyen, elle souligne que le Conseil d'État a déjà jugé qu'une telle exception n'était pas recevable et cite l'arrêt n° 175.040 du 27 septembre 2007. Elle ajoute que si l'article 174, alinéa 2, du CoBAT permet certes à la partie adverse d'accorder les dérogations en cause, il convenait de réaliser une enquête publique à cet égard, ce dont la partie adverse s'est abstenue.

Dans son dernier mémoire, elle ne revient plus sur ce moyen.

VI.2. Appréciation

Il ressort des pièces du dossier et de l'acte attaqué que la couverture totale des parcelles ne doit être régularisée qu'à propos du n° 27, rue du Comte de Flandre, et ne doit être autorisée qu'à propos du nouveau bâtiment à construire rue Sainte-Marie. Ces autorisations impliquent effectivement l'octroi de dérogations au PPAS (au plan de volume) et au PRAS (article 4, § 1^{er}, 1° du titre I) en ce qui concerne la profondeur des constructions. L'acte attaqué estime qu'elles sont justifiées, d'une part, parce qu'elles tendent à améliorer les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot conformément au PRAS, par la verdurisation des toitures plates des n°s 23, 25, 27 et 29, en indiquant que "vu le contexte (parcelle totalement imbriquée, proche de l'angle) et la compensation proposée par la demanderesse (verdurisation de la toiture) il est proposé de régulariser cette couverture" et, d'autre part, parce que "le gabarit du nouvel immeuble aux étages déroge très légèrement en profondeur au PPAS en ce qui concerne l'angle saillant des living des appartements des étages; [...] cette légère dérogation est acceptable en ce que le projet tire parti d'une parcelle difficile pour créer 3 logements 4 chambres avec des séjours spacieux".

La partie requérante ne critique cependant pas ces motifs d'octroi des dérogations mais l'absence de précisions quant à ces dérogations dans l'avis qu'elle a elle-même rédigé pour la dernière enquête publique qui s'est déroulée du 4 au 18 juin 2013. Si la partie requérante juge cet avis peu détaillé, elle ne peut toutefois que s'en prendre à elle-même. En tout état de cause, cet avis fait bien référence aux

gabarits des constructions, ce qui peut englober la profondeur de celles-ci, le dossier complet étant disponible à l'administration communale, où toutes les explications techniques pouvaient être fournies. La partie requérante ne démontre en tous cas pas que ces imprécisions ont porté préjudice aux destinataires de l'enquête publique, ni à elle-même, ni que cette irrégularité a pu influencer sur le sens de la décision prise au sens de l'article 14, § 1^{er}, 2^o, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

Au vu de ces éléments, la partie requérante n'a pas intérêt au moyen dans la mesure où elle invoque sa propre négligence, le moyen n'étant, par ailleurs, pas fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 174 du CoBAT, des articles 3, 7 et 8 du titre II du RRU, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de l'insuffisance et de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, la partie requérante fait valoir qu'il s'agit d'un permis de régularisation portant notamment sur la couverture totale de la parcelle sise rue du Comte de Flandre au n° 27 et à propos d'un changement d'utilisation de commerce en salle des fêtes aux n°s 23, 27 et 29 de la même rue. À son estime, l'acte attaqué ne reposerait pas sur des motifs pertinents, suffisants et légalement admissibles. Citant différents passages de la motivation de l'acte attaqué, elle considère que la partie adverse se limite à des affirmations générales comme la verdurisation de la toiture de certains biens et qu'elle ne s'interroge pas sur la conformité de cette couverture de la parcelle au bon aménagement des lieux, au PPAS ainsi qu'au PRAS alors qu'elle concerne une superficie importante. En outre, elle fait observer que la partie adverse n'aurait pas dû tenter, comme elle l'a fait, de démontrer l'existence d'un permis d'urbanisme et ajoute que la référence au permis d'environnement ne change rien à ce constat dès lors que l'on parle d'affectation en droit et non en fait. Quant au changement d'utilisation d'un commerce en salle des fêtes, elle cite également un passage de l'acte attaqué qui serait, à son sens, insuffisant et qui démontrerait que la partie adverse aurait accordé le permis de régularisation sous le poids du fait accompli sans apprécier pertinemment l'adéquation du projet avec le bon aménagement des lieux.

Dans une deuxième branche, elle rappelle que l'article 174, alinéa 2, du CoBAT, prévoit que les décisions du gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis émis par le collège d'Urbanisme. Elle souligne que l'avis du collège du 26 février 2014 a conclu au refus du permis sollicité et que la partie adverse n'a pas pour autant justifié les raisons pour lesquelles elle s'est écartée de cet avis, spécialement sur les questions des entrées, des nuisances et des façades. Elle estime que, sur ce dernier point, la motivation de l'acte attaqué est lacunaire et contraire aux avis du collège d'Urbanisme et de la CRMS qui demandaient de prévoir de nouveaux châssis en bois. Elle relève enfin que l'acte attaqué serait particulièrement lacunaire quant aux raisons pour lesquelles il s'écarte de l'avis de la commission de concertation du 25 juin 2013 et du refus de permis du 16 octobre 2013.

Dans une troisième branche, elle indique que, à l'origine, la demande de permis d'urbanisme visait également la régularisation d'une annexe au 1^{er} étage du n° 27 de la rue du Comte de Flandre et qu'à la suite du dépôt de plans modifiés, cette annexe a été supprimée, ce que l'acte attaqué mentionne en indiquant qu'"au premier étage est prévu un logement une chambre dont la cuisine/salle à manger est située dans une annexe construite sans permis; [...] que le demandeur a prévu d'initiative [...] la suppression de cette annexe et le retour à l'état d'origine".

À l'examen des plans du 29 janvier 2013, elle souligne que le logement au 1^{er} étage était un logement d'une chambre qui comprenait un living, un salon et une cuisine avec la salle à manger dans l'annexe. À la suite de la suppression de cette annexe, elle note que le bien constitue toujours un logement mais qui serait composé uniquement d'une cuisine et d'un living. Or, selon elle, il ne s'agirait pas d'un logement complet, aménagé de manière adéquate, car il ne répondrait pas au prescrit des articles 3, 7 et 8 du Titre II du RRU dès lors qu'il ne comprend pas de salle de bains ni de toilette et ne respecterait pas les normes minimales de superficie. À son estime, la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation.

En réplique, à propos de la première branche, elle réitère les termes de sa requête, en ajoutant que les permis d'environnement sur lesquels la partie adverse se base pour estimer qu'un permis d'urbanisme de régularisation n'était pas nécessaire ne sont pas produits au dossier administratif. Elle observe qu'à supposer que l'activité de boulangerie était antérieure à 1985, il n'est cependant pas démontré que la couverture de l'ensemble de la parcelle est antérieure à 1962, de sorte qu'un permis d'urbanisme pouvait être exigé à l'époque de la couverture et qu'une régularisation était donc nécessaire. Elle maintient que la motivation de l'acte attaqué est, à cet égard, insuffisante et serait le fruit d'une erreur manifeste

d'appréciation. Elle soutient encore que, si les plans modifiés du 8 avril 2014 améliorent la disposition des entrées et sorties de secours et l'accès pour les personnes à mobilité réduite, ces éléments sont inhérents à l'activité des salles des fêtes et ne permettraient pas de justifier le changement d'utilisation de commerce en salle des fêtes.

Quant à la deuxième branche, elle ajoute que si les plans modifiés inversent certes la disposition des entrées et sorties de secours, leur aménagement n'aurait en rien été modifié alors que cet élément avait été mis en exergue par le collège d'Urbanisme. Elle insiste encore sur la circonstance qu'une comparaison entre les plans du 28 janvier 2013 et ceux du 8 avril 2014 montrerait que la devanture des rez-de-chaussée serait restée inchangée, dans sa disposition incohérente avec le reste de la façade.

À propos de la troisième branche, elle persiste à dire qu'il est mal aisé de percevoir, à partir des plans déposés, s'il s'agit bien d'un logement complet dans la mesure où il est dépourvu de salle de bains, de toilette et de chambre et que si un autre arrangement est prévu, il ne pourrait être accepté puisqu'il n'est pas représenté sur les plans et que les dimensions réduites de l'étage font douter de la possibilité d'un tel aménagement respectant les surfaces minimales requises.

Dans son dernier mémoire, elle n'aborde plus que la troisième branche du moyen et soutient que ce logement ne peut être qualifié *a posteriori* de maison unifamiliale, l'acte attaqué ne parlant pas de cette possibilité dès lors qu'il a considéré qu'il s'agissait bien d'un logement indépendant.

VII.2. Appréciation

Quant à la première branche, en ce qui concerne la régularisation de la couverture totale du n° 27 de la rue du Comte de Flandre, il ressort de l'acte attaqué que la partie adverse a entendu vérifier si la régularisation était nécessaire, c'est-à-dire si un permis d'urbanisme existait pour cette construction, à moins que celle-ci soit antérieure à 1962 et qu'elle n'en a pas trouvé. Toutefois, l'acte attaqué précise qu'ont été délivrés des permis d'environnement qui attestent d'une activité de boulangerie/pâtisserie sur toute la parcelle préexistante au PPAS de 1985, avec un commerce à l'avant et un atelier à l'arrière. Au vu des incertitudes sur le moment où cette parcelle a été couverte, l'autorité a décidé d'accorder la régularisation sur la base, non d'un seul motif comme le prétend la partie requérante, mais de trois motifs, à savoir le fait que la parcelle est fortement imbriquée, qu'elle est proche de l'angle et enfin qu'une verdurisation de la toiture est proposée. Elle a ainsi vérifié si

la régularisation demandée était compatible avec le bon aménagement des lieux et a également examiné la compatibilité de cette régularisation avec les prescriptions du PPAS puisqu'elle a accordé une dérogation à ses prescriptions relatives à la profondeur des constructions.

En ce qui concerne le changement d'utilisation d'un commerce en salle des fêtes, qui nécessitait un permis d'urbanisme en vertu de l'article 98, § 1^{er}, 5°, alinéa 2, du CoBAT et de l'article 1^{er}, 3°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, tels qu'en vigueur en 2004, lors du premier avertissement envoyé par la commune à la partie intervenante, il ressort de l'acte attaqué que la partie adverse a bien envisagé sa conformité aux prescriptions du PPAS et du PRAS, sa compatibilité avec l'habitat, en invoquant les mesures acoustiques proposées, l'absence de plaintes de la part des riverains depuis 1999, y compris dans le cadre des enquêtes publiques, qu'elle a également indiqué l'existence d'un permis d'environnement encadrant l'exploitation des salles des fêtes, qu'elle a pris attitude par rapport à la fonctionnalité de celles-ci au regard de la disposition des entrées et des sorties de secours, des accès pour les personnes à mobilité réduite, des locaux sanitaires, de leur accessibilité en transports en commun et de la présence de parkings publics à proximité. Elle s'est également prononcée sur le rôle social joué par ces salles depuis 1999, puisqu'y sont organisés divers événements familiaux et qu'elles participent à la dynamisation du quartier.

L'ensemble de ces considérations démontre que l'autorité ne s'est pas laissé infléchir par le poids du fait accompli. Il s'ensuit que la première branche du moyen n'est pas fondée.

Quant à la deuxième branche, à propos de l'avis négatif du collège d'Urbanisme, il y a lieu de rappeler que cet avis porte essentiellement sur les points suivants :

- le fait que l'entrée principale des salles était prévu rue Sainte-Marie et que les sorties de secours, qu'il jugeait disproportionnées en taille, se situaient rue du Comte de Flandre, ce qui emportait, selon lui, un déficit d'animation commerciale à cet endroit et présentait des devantures non cohérentes avec l'ordonnancement classique des façades aux étages, n'embellissant pas les alentours de la place communale;
- le fait que le projet ne détaillait pas suffisamment les aménagements garantissant le contrôle des nuisances inhérentes à l'exploitation de salles des fêtes, la compatibilité avec le logement n'étant dès lors pas assurée;

- le remaniement de la façade du n° 23 de la rue du Comte de Flandre ne donnant pas assez d'information sur les matériaux projetés, notamment quant aux châssis à propos desquels la CRMS avait préconisé l'utilisation du bois; en outre, la division de ces châssis sans imposte ne répondrait pas à la typologie néoclassique qui s'intègre dans le style dominant de la place communale.

L'acte attaqué répond à chacune de ces critiques en indiquant ce qui suit :

- les nouveaux plans modificatifs ont rétabli les entrées principales rue du Comte de Flandre et les sorties de secours rue Sainte-Marie;
- quant aux devantures, "que le projet rétablit les alignements de façade aux rez-de-chaussée côté Comte de Flandre, conformément aux demandes de la CRMS et de la Commission de concertation";
- pour ce qui est de la compatibilité du projet avec les logements présents et futurs, l'accent est mis sur les mesures d'isolation acoustique proposées tout en signalant que l'activité de salles des fêtes n'a pas fait l'objet de plaintes dans le passé, ni de remarques lors de l'enquête publique;
- au sujet du n° 23 de la rue du Comte de Flandre :

"Considérant que le projet propose de poser un enduit clair sur la façade avant dont le carrelage menaçant de chuter sur la voie publique a été ôté par la demanderesse;

Considérant que le PPAS, qui nomme la façade du n° 23 comme "dérangante à rendre en harmonie avec les environs" (prescription III.2.G.), y précise que la transformation devra être conçue de manière à stabiliser le caractère du quartier (III.1.3.). Le projet, en ce qu'il prévoit l'enduisage des façades et le placement de châssis en aluminium laqué identiques au nouveau bâtiment communal voisin (châssis également sans impostes), y répond;

Considérant que la modification de façade projetée est par ailleurs de nature à améliorer l'aspect esthétique des constructions dans le périmètre de la ZICHEE du PRAS et à ne pas nuire à la zone de protection du bien classé".

Ces réponses à l'avis du collège d'urbanisme apparaissent suffisantes et la partie requérante n'indique pas concrètement en quoi celles-ci seraient erronées.

Quant à l'avis négatif du 25 juin 2013 de la commission de concertation et au refus qu'elle a opposé au projet le 16 octobre 2013, il y a lieu de relever que la partie requérante ne donne aucune précision sur les points auxquels l'acte attaqué n'aurait pas répondu.

À la lecture de la motivation de l'acte attaqué, la partie requérante a bien été en mesure de comprendre les motifs pour lesquels le permis a été octroyé, dès lors que celui-ci a abordé les principaux problèmes soulevés par la demande de

permis, à savoir sa conformité avec les prescriptions urbanistiques, la compatibilité avec le logement, l'aspect des façades et la mobilité (accès et stationnement).

La deuxième branche du moyen n'est en conséquence pas fondée.

Quant à la troisième branche qui a trait au logement du n° 27 de la rue du Comte de Flandre, après démolition de l'annexe prévue au 1^{er} étage, il ressort des pièces du dossier que, dans un premier temps, la partie intervenante a souhaité régulariser cette annexe qui comportait une salle à manger et cuisine mais qu'à la suite des avis de la commission de concertation, elle a renoncé à cette régularisation en optant pour sa démolition, comme cela ressort des plans modifiés du 8 avril 2014. Du fait de cette démolition, le bien a retrouvé sa situation d'origine, de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'examiner la situation existante. En tout état de cause, il ressort des plans déposés que le bien en question comprend un rez-de-chaussée commercial, un premier étage avec un living et une cuisine, un deuxième étage avec des chambres et salle de bains et un troisième étage du même type.

Au vu de cette configuration, ce bien comprend donc un seul logement, de sorte que cette troisième branche manque en fait.

Le troisième moyen n'est ainsi pas fondé.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

Un quatrième moyen est pris de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du titre IV relatif à l'accessibilité des bâtiments pour personnes à mobilité réduite (PMR), des articles 5 et 6 du titre VIII relatif aux normes de stationnement sur la voie publique et de l'article 17 du titre II relatif aux normes d'habitabilité des logements du RRU, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de l'insuffisance ou de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, la partie requérante expose que le projet autorisé ne respecte pas les exigences du RRU en matière d'accessibilité des PMR. Se fondant sur l'article 13 du titre IV du RRU qui exige qu'une des toilettes mises à la disposition du public soit adaptée aux personnes à mobilité réduite, elle soutient que, sur les plans datés du 8 avril 2014, seule une chaise PMR est représentée à

l'arrière du n° 25 de la rue du Comte de Flandre, sans qu'il soit mentionné s'il s'agit de sanitaire ou d'un local de rangement, ce local étant en outre situé exclusivement dans les sanitaires réservés aux femmes.

Elle relève encore que les articles 4 et 5 du titre IV du RRU exigent que les bâtiments disposent d'une voie d'accès d'au moins 1,20 mètre de large de plain-pied ou d'une rampe dont l'inclinaison est de maximum 5 %; ainsi, le seuil de la porte d'entrée ne peut présenter un ressaut de plus de 20 centimètres. Or, elle constate que, si les plans d'implantation et de situation indiquent un accès PMR pour le n° 29 de la rue du Comte de Flandre, le plan coupe AA et coupe BB et façade avant et arrière fait apparaître que le trottoir devant cette parcelle est à un niveau - 030, cette constatation étant confirmée, selon elle, par la situation de fait des lieux, la porte d'entrée étant située deux marches plus haut que le trottoir et la demande ne précisant pas si des travaux sont prévus pour remédier à cette situation.

Dans une seconde branche, elle rappelle qu'au regard de l'article 17 du titre II du RRU et de son commentaire, le local vélos et poussettes qui fait une superficie de quelque 5 m², serait largement insuffisant au vu des logements de quatre chambres prévus pour le bien de la rue Sainte-Marie.

Par ailleurs, elle considère que le projet ne justifierait pas, par des motifs pertinents, suffisants et légalement admissibles la dérogation et le non-respect de l'article 6 du titre VIII du RRU en matière d'emplacements de parcage. À son estime, si le rez-de-chaussée dispose de peu d'espace libre et que la zone est desservie en transports en commun, la construction nouvelle de trois logements de 4 chambres peut entraîner l'apparition d'une dizaine de véhicules et la dérogation aurait dû être notamment motivée par l'absence d'alternative, des emplacements pouvant, par exemple, être prévus en sous-sol. Elle indique qu'il en irait d'autant plus ainsi que la commission de concertation avait critiqué ce point dans son avis du 25 juin 2013.

La partie requérante réplique, pour l'essentiel, quant à la première branche, qu'étant une commune chargée de missions d'intérêt général, elle a la charge des intérêts de ses citoyens, dont les PMR. Selon elle, s'il faut considérer que le local dans lequel est représentée une chaise PMR est une toilette PMR, encore faut-il observer que le titre IV du RRU établit des règles très strictes en son article 13, § 1^{er} et § 2 - qu'elle cite - quant aux dimensions qu'elle doit respecter et qui ne figureraient pas sur les plans.

Quant à la seconde branche, elle considère que les explications fournies par la partie adverse, dans son mémoire en réponse, ne se retrouvent pas dans l'acte attaqué et doivent en conséquence être écartées. Pour ce qui est de la dérogation pour les parkings, elle estime que les développements de la partie adverse, dans son mémoire en réponse, se bornent à reproduire l'acte attaqué et ne combleraient pas l'absence de motivation particulière.

Dans son dernier mémoire, elle réitère pour l'essentiel ses arguments.

VIII.2. Appréciation

Étant chargée de missions d'intérêt général et de veiller à la sécurité de ses citoyens dont les personnes à mobilité réduite, la partie requérante a bien intérêt à la première branche du moyen.

Il ressort du plan du 8 avril 2014 qu'un local est prévu à l'arrière du n° 25 de la rue du Comte de Flandre, entre les sanitaires des hommes et des femmes, sur lequel figure le dessin d'une chaise pour personne à mobilité réduite. Au vu de cette configuration, il n'y a pas de raison de douter qu'il s'agira bien d'une toilette pour ces personnes. Quant aux dimensions de celle-ci, ainsi que l'indique la partie adverse dans son dernier mémoire, il ressort des différents plans déposés que ce local a bien une largeur de 1,82 mètre à l'entrée et que, malgré sa configuration particulière, il présente une surface qui respecte les prescriptions du RRU, soit 1,50 mètre sur 1,50 mètre.

Quant à l'accès au bâtiment, le plan d'implantation et de situation du 8 avril 2014 mentionne que l'accès de la salle des fêtes au n° 29 est un accès PMR (et de même pour le n° 23, mais il n'est pas visé par la critique de la partie requérante). Sur le plan "coupe AA et coupe BB et façade avant et arrière" du 8 avril 2014, figure la mention "niveau trottoir -030" devant le n° 29, mais on y aperçoit une double porte d'entrée vitrée allant jusqu'au sol, sans marche d'accès; que le plan d'implantation et de situation précité mentionne, lui, l'entrée du n° 29 au "niv-002" puis au "niv+00". Il ne peut donc être affirmé que l'accès à la salle des fêtes par le n° 29 ne respecte pas le RRU. Dans ses écrits de procédure, la partie intervenante confirme que l'accès aux personnes à mobilité réduite prévu au n° 29 est bien situé au niveau du trottoir et que c'est l'accès aux logements qui suppose de gravir deux marches pour accéder à la porte d'entrée séparée. Il n'est dès lors pas établi que le ressaut, éventuel, du seuil de la porte dépasserait 2 centimètres, et qu'il y aurait ainsi une méconnaissance du prescrit de l'article 4, alinéa 2, 1°, du chapitre II du titre IV du RRU.

Au vu des éléments qui précèdent, la première branche du moyen n'est pas fondée.

Quant à la seconde branche, il ressort du commentaire de l'article 17 du titre II du RRU que le caractère suffisant de la superficie du local abritant les vélos et les poussettes relève du pouvoir d'appréciation discrétionnaire de l'autorité compétente et de celle du maître d'ouvrage. Il n'appartient dès lors pas à la partie requérante, ni au Conseil d'État, de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité compétente, sauf à démontrer une erreur manifeste d'appréciation. Vu la présence au rez-de-chaussée de l'immeuble de la rue Sainte-Marie de l'ascenseur donnant accès au métro et des sorties de secours des deux salles des fêtes, le demandeur de permis ne pouvait donner plus de surface à ce local de rangement.

En ce qui concerne la dérogation pour les parkings, elle a été accordée pour les motifs exprimés dans l'acte attaqué, à savoir l'insertion dans le projet de l'ascenseur pour l'accès au métro rendant quasi impossible la création de garages privatifs pour les nouveaux logements aux étages ainsi qu'en raison de la très bonne accessibilité du site en transports en commun.

Cette motivation suffit à justifier la dérogation accordée.

La seconde branche du moyen n'est pas fondée et le quatrième moyen ne l'est dès lors également pas.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Hajji HANIFA est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le onze octobre deux mille dix-neuf, par :

Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Marc JOASSART,
Frédéric QUINTIN,

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN.

Pascale VANDERNACHT.