

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 248.329 du 22 septembre 2020

A. 225.045/XV-3.718

En cause : **la ville de Bruxelles,**
représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Manuela VON KUEGELGEN
et Nicolas DE BACKER, avocats,
avenue Louise 250/10
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric DE MUYNCK, avocat
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société privée à responsabilité limitée AYCO,
ayant élu domicile chez
M^e Laurent CHEVALIER, avocat,
boulevard de Waterloo 34
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 avril 2018, la ville de Bruxelles demande l'annulation de « l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} février 2018 accueillant le recours introduit par la société privée à responsabilité limitée Ayco contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles du 9 mars 2017, et délivrant par conséquent un permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation de l'entresol commercial de l'immeuble sis à 1000 Bruxelles, boulevard Anspach, 72, au profit de l'extension du snack "Sultans of Kebab", et à modifier la vitrine commerciale du bien ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 5 juin 2018, la société privée à responsabilité limitée AYCO demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 26 juin 2018.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Laurent Jans, 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 23 juin 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 septembre 2020.

M^{me} Pascale Vandernacht, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Nicolas De Backer, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Camille Courtois, *loco* M^e Frédéric De Muynck, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Sarah Thirion, *loco* M^e Laurent Chevalier, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier 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. L'immeuble sur lequel porte le permis d'urbanisme litigieux se situe boulevard Anspach, 72 à 1000 Bruxelles. Il est cadastré sous la 1^{ère} division, section A, n° 840 E4.

De gabarit R+4+toiture, il est composé d'un rez-de-chaussée et d'un entresol commercial ainsi que de quatre logements aux étages.

Il figure au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant.

Il se trouve, par ailleurs, en zone restreinte de publicité selon le Titre VI du RRU et dans le périmètre du piétonnier de la ville de Bruxelles.

2. En 2004, le snack « Sultans of Kebap » s'installe dans la partie droite du rez-de-chaussée de l'immeuble. Ce snack est, depuis l'origine, exploité par les mêmes personnes physiques via différentes sociétés successives dont la dernière en date, la SPRL Ayco, partie intervenante, est la bénéficiaire de l'acte attaqué.

3. Le 1^{er} décembre 2004, un procès-verbal de constat d'infraction est dressé par les services d'urbanisme de la ville de Bruxelles pour les infractions suivantes :

- « Sans qu'un permis d'urbanisme ait été sollicité, des publicités ont été placées sur de la devanture du rez-de-chaussée commercial :
- Une enseigne lumineuse horizontale (env. 5 m x 0,5 m) simple face, de ton jaune sur fond rouge avec le texte "Sultans of Kebap";
- Deux enseignes lumineuses verticales bombées (env. 0,5 m x 1,5 m) simple face, de ton jaune sur fond rouge, figurant différents plats servis ».

4. Le 20 octobre 2015, la partie intervenante introduit auprès de la ville de Bruxelles une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet :

- « La division du premier étage, en offrant la moitié au snack remplaçant le salon de coiffure préexistant. L'accès à l'étage se fait par un nouvel escalier interne et privé lié exclusivement au snack. Le salon de coiffure (non compris dans la demande) utilise l'escalier commun pour l'accès à l'étage ».

5. Par un courrier du 28 décembre 2015, un avis de réception de dossier incomplet est notifié à la partie intervenante.

6. Le 29 février 2016, à la suite d'une visite sur les lieux effectuée le 16 février 2016, les services d'urbanisme de la ville de Bruxelles rédigent un procès-verbal constatant, d'une part, le maintien des infractions relevées en 2004 et, d'autre part, les nouvelles infractions suivantes :

- « - Une tente solaire rouge (environ 4 mètres de large) portant les inscriptions "Sultans of Kebap" a été placée au-dessus du rez-de-chaussée;

- La devanture (avec entrée centrale) a été transformée et remplacée par une devanture avec une grande ouverture côté droit (châssis accordéon) et une partie fixe à droite (sur environ 12 m²);
- une trémie (environ 9 m²) a été réalisée entre le rez et le 1^{er} étage, et un escalier a été placé afin de liaisonner les deux;
- le 1^{er} étage (ancien coiffeur jusqu'en 2015) a été transformé en snack-friterie (environ 70 m²);
- un panneau (environ 1 m²) représentant un *kebab* a été placé sur le soubassement latéral gauche;
- deux spots ont été placés au niveau du rez-de-chaussée ».

Le même procès-verbal mentionne que « Les scellés ont été placés sur l'escalier menant au 1^{er} étage en date du 29/02/2016 vers 11h en vue d'en interdire l'exploitation ».

7. En mai 2016, la partie intervenante complète sa demande de permis d'urbanisme par des documents et plans supplémentaires.

Un formulaire de demande de permis d'urbanisme signé par la partie intervenante et daté du 27 mai 2016 mentionne au titre d'objet de la demande :

« La demande de permis d'urbanisme concerne un commerce (snack Kebab) situé en rdc et 1^{er} étage d'un immeuble boulevard Anspach n° 72. Il y a création d'un escalier vers le 1^{er} étage avec modification des sanitaires ».

8. Le 29 décembre 2016, un accusé de réception de dossier complet est notifié à la partie intervenante.

9. Le 13 janvier 2017, la cellule commerce de la ville de Bruxelles rend un avis favorable sur le projet.

10. Le 17 janvier 2017, la commission de concertation rend un avis défavorable au projet, celui-ci étant estimé ne pas s'accorder « aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant » et comme « contraire au bon aménagement des lieux ».

11. Le 16 février 2017, la partie intervenante adresse un courrier à la partie requérante en réaction à l'avis défavorable de la commission de concertation.

12. Le 9 mars 2017, le collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante refuse le permis d'urbanisme sollicité par la partie intervenante.

Elle impose également à la partie intervenante d'entamer les travaux visant à la suppression des infractions constatées endéans les 3 mois de la notification du refus de permis et leur achèvement endéans les 12 mois.

13. Le 14 avril 2017, la partie intervenante introduit contre cette décision un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

14. Le 1^{er} juin 2017, le collège d'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale auditionne les représentants de la partie intervenante et de la ville de Bruxelles.

15. Le 22 juin 2017, le collège d'Urbanisme de la partie adverse rend un avis défavorable sur le recours.

16. À la fin de l'année 2017, la partie intervenante introduit des plans modifiés du projet selon l'article 173/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Au dossier administratif se trouve un formulaire de demande de permis d'urbanisme daté du 8 décembre 2017, où l'on peut lire sous le titre de l'objet de la demande, que celle-ci « concerne la création d'un escalier reliant un commerce (snack kebab) situé en rdc à l'étage (entresol) d'un immeuble boulevard Anspach n° 72, la modification des sanitaires, la mise en place d'une enseigne au niveau entresol et la modification des châssis en façade avant ». Cette modification résulte notamment de ce que, en 2020, le salon de coiffure exploité dans la partie gauche de l'entresol cessera ses activités, ce qui permettra à la partie intervenante de prendre possession de la totalité de l'entresol aux fins d'étendre son snack.

17. Le 1^{er} février 2018, le gouvernement de la partie adverse prend une décision par laquelle il fait droit au recours de la partie intervenante et délivre par conséquent le permis sollicité sur la base des plans modifiés.

Il s'agit de l'acte attaqué que la partie adverse notifie à la partie requérante par un courrier du 20 février 2018.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée AYCO, bénéficiaire du permis attaqué, ayant été accueillie provisoirement, il y a lieu de l'accueillir.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

La partie requérante soulève un premier moyen pris « de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de la violation des articles 169, 173/1 et 174 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, codifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004, de la prescription particulière H.21. du Plan Régional d'Affectation du Sol adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 et du principe général de droit administratif interdisant l'excès de pouvoir », en ce que la partie adverse a délivré le permis attaqué sur la base des plans modifiés déposés par la demanderesse en cours d'instruction de son recours en application de l'article 173/1 du CoBAT, lesquels étendent la surface du snack « Sultans of Kebab » à tout l'entresol de l'immeuble concerné et transforment entièrement la façade avant de l'entresol.

Dans une première branche, elle fait valoir que, en vertu de l'article 173/1 du CoBAT, le demandeur de permis ne peut déposer des plans modificatifs devant l'instance de recours que pour autant que les trois conditions cumulatives suivantes soient réunies :

- (i) les plans modificatifs ne peuvent affecter l'objet de la demande de permis;
- (ii) les modifications apportées au projet doivent être accessoires;
- (iii) les modifications visent à répondre aux critiques.

À défaut, elle indique que ce sont non seulement les mesures d'instruction qui doivent être recommencées mais également toute la procédure. Selon elle, les travaux parlementaires, la doctrine et la jurisprudence s'accordent sur le fait que les conditions cumulatives de l'article 173 visent à protéger la répartition des compétences fixées par le CoBAT et, notamment, la compétence générale du collège des bourgmestre et échevins en matière de délivrance de permis d'urbanisme consacrée aux articles 153 et suivants du CoBAT.

En l'espèce, elle explique que les plans modificatifs déposés par la partie intervenante apportent les principaux changements suivants :

- extension de la surface destinée au snack à l'entièreté de l'entresol;
- réaménagement complet de la façade de l'entresol et modification de la vitrine et des enseignes du rez-de-chaussée.

Elle estime que ces modifications ne respectent aucune des trois conditions imposées par l'article 173/1 du CoBAT.

À propos de l'extension de la salle de consommation du snack à l'intégralité de l'entresol, elle relève que celle-ci a pour effet d'augmenter de 50 % l'extension initialement prévue. Selon elle, une telle modification va augmenter sensiblement les nuisances de l'établissement au niveau des étages d'habitation. Elle souligne aussi que les plans modificatifs suppriment totalement le commerce de proximité qui était maintenu sur une partie de l'entresol (salon de coiffure) alors que, dans sa décision de refus du permis, elle avait précisément insisté sur l'importance de maintenir des commerces de proximité dans la zone et d'éviter la multiplication des établissements HoReCa déjà surreprésentés. Elle soutient que la suppression pure et simple du salon de coiffure ne peut être considérée comme une simple modification accessoire.

Elle ajoute que l'extension litigieuse ne vise, en outre, ni à répondre aux objections suscitées par le projet initial ni à supprimer une quelconque dérogation aux articles 153, § 2, et 155, § 2, du CoBAT, qu'impliquerait celui-ci. Au contraire, selon elle, les plans modificatifs viennent accentuer une situation qu'elle a critiquée sévèrement en première instance, de même que les avis unanimes de la commission de concertation et du collège d'Urbanisme, qui ont mis en évidence l'incompatibilité de l'extension du snack à l'entresol avec les logements situés aux étages de l'immeuble.

Concernant les modifications apportées à la façade avant de l'immeuble, elle considère qu'elles sont tout aussi substantielles puisque les nouveaux plans prévoient, pour la première fois, la transformation complète de la façade au niveau de l'entresol en ce compris le remplacement des châssis et des fenêtres existants de même que le placement d'une nouvelle enseigne de 9 mètres de long sur 57 centimètres de haut. Or, elle observe que la transformation de la façade au niveau de l'entresol n'était pas incluse dans la demande initiale de permis. L'insertion de cette modification constitue, à son estime, une extension de l'objet de la demande ne répondant pas non plus aux conditions de l'article 173/1 du CoBAT. En outre, elle ne voit pas à quelle critique formulée en cours d'instruction de la demande, le placement d'une nouvelle enseigne de plus de 9 mètres de long viendrait répondre, en sorte que, selon elle, ces modifications ne respectent pas cet article 173/1.

Elle conclut qu'en accordant le permis d'urbanisme litigieux sur la base de plans modifiés ne répondant pas aux conditions fixées par l'article 173/1 du CoBAT apportant des modifications substantielles à l'objet de la demande, l'acte attaqué viole ledit article 173/1 ainsi que les articles 169 et 174 du même Code fixant la compétence du gouvernement et est entaché d'excès de pouvoir.

Dans une seconde branche, elle fait valoir que les plans modifiés prévoient le réaménagement complet de la façade ainsi qu'une modification de la vitrine et des enseignes. Elle rappelle que l'immeuble se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, de sorte qu'en vertu de la prescription particulière H.21. du PRAS, toute modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, ces conditions étant arrêtées par un plan particulier d'affectation du sol (« PPAS »), par un règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. Elle précise qu'à défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation. Or, elle note, en l'espèce, qu'en l'absence de conditions particulières fixées par la voie d'un PPAS, d'un règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine, l'avis de la commission de concertation sur les nouvelles modifications de la façade était préalablement requis, en sorte qu'à défaut de cette consultation, l'acte attaqué viole la prescription H.21. du PRAS.

Quant à la première branche, la partie adverse souligne que l'article 173/1 du CoBAT prévoit que « Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2, qu'impliquait le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés ».

En l'espèce, elle fait valoir que la demande a été introduite pour régulariser une situation infractionnelle et que la demande modifiée visait toujours à régulariser cette situation mais de façon cohérente, tant du point de vue de l'extension du snack que de l'aménagement de la façade. Elle estime que les modifications apportées au projet initial n'ont pas affecté l'objet de la demande, qui portait toujours sur le changement d'utilisation de l'entresol, la création d'un escalier intérieur reliant le rez-de-chaussée commercial et cet entresol, le déplacement et la création de sanitaires, la modification de la vitrine commerciale et la pose d'un panneau publicitaire au-dessus de celle-ci, et que tant les plans initiaux que les plans modifiés visent l'ensemble de ces éléments. Concernant les modifications portant sur la façade, elle indique avoir considéré qu'elles étaient accessoires au regard de l'ensemble du projet. Ces aménagements ne constituent pas, à son estime, des éléments substantiels du projet et ne touchent d'ailleurs pas à son

objet principal. Citant un arrêt du Conseil d'État, elle fait valoir que les modifications sont également considérées comme accessoires dès lors qu'elles consistent à rencontrer les objections du collège d'Urbanisme. Ainsi, elle explique que le nouvel aménagement rend sa symétrie aux deux vitrines et uniformise la façade de l'entresol avec le reste du bâtiment. En outre, elle note que les châssis de l'entresol allant du sol au plafond, respectent le « rythme vertical principal de la façade » et qu'une cohérence esthétique est ainsi recrée avec la façade d'origine. Par ailleurs, elle observe que la vitrine telle que prévue sur les plans modificatifs ne pourra plus rester ouverte, ce qui répond aux critiques soulevées par la partie requérante dans sa décision et limitera les nuisances sonores et les déperditions de chaleur.

Quant à la seconde branche, elle rappelle que la prescription H.21. du PRAS, relative aux zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), est libellée comme suit :

« Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. À défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation ».

En l'espèce, elle fait valoir que l'immeuble concerné par l'acte attaqué n'étant situé dans le périmètre d'aucun instrument habilité à arrêter les conditions particulières relatives à la ZICHEE, celles-ci relèvent, non pas de la commission de concertation, mais de l'autorité délivrante, après que la commission de concertation a pu donner un avis sur le projet. Or, elle relève que la commission de concertation a bien remis un avis sur le projet. Les modifications apportées ensuite à ce dernier, en application de l'article 173/1 du CoBAT ne nécessitaient pas, de son point de vue, que la commission de concertation soit une nouvelle fois consultée, la prescription H.21. du PRAS n'imposant pas cette exigence, qui serait en toute hypothèse contraire à l'article 173/1, précité, qui a précisément pour objet de déterminer dans quelle hypothèse une demande modifiée ne doit pas être soumise une seconde fois aux actes d'instruction déjà réalisés.

À propos de la première branche du moyen, la partie intervenante soutient que les plans déposés visent également à répondre à la situation de fait qui s'est instaurée, le dossier évoluant avec les années. Ainsi, elle explique qu'à

XV - 3.718 - 9/13

l'origine, l'ensemble de l'entresol était exploité par le salon de coiffure et que, progressivement, la partie gauche de l'entresol a été exploitée par un autre restaurant, qui s'est établi après elle. Elle indique qu'à l'entame de la demande de permis, l'entresol de l'immeuble n'était plus entièrement exploité par le salon de coiffure et que sa propriétaire l'a contactée volontairement pour lui demander d'en louer une partie, à la suite de quoi elle en est devenue la locataire principale, à charge pour elle de sous-louer une partie des lieux à la propriétaire du salon de coiffure. Cette sous-location venant à échéance en 2020, il lui apparaît normal que cela soit mentionné dans la motivation de l'acte attaqué. Elle soutient que cette extension n'a aucune incidence au niveau visuel puisque, d'un point de vue extérieur, l'harmonie esthétique de l'entresol est conservée comme les photographies extérieures le démontrent. Il n'y a donc pas, selon elle, de modification substantielle de la demande au niveau intérieur dès lors qu'il ne s'agit pas du placement d'un snack à l'étage mais uniquement de l'extension de la salle de dégustation. Elle ajoute que si la partie requérante prétend que l'extension du snack nuirait à la diversité des commerces, elle omet de prendre en compte le rapport de sa cellule commerce du 13 janvier 2017 qui avait indiqué que le projet n'engendrait pas de réel impact. En outre, elle allègue que l'accord qu'elle a conclu avec la propriétaire du salon de coiffure a eu pour effet de maintenir la diversité tant demandée par la partie requérante puisque le salon de coiffure a ainsi pu poursuivre ses activités. Concernant les modifications portant sur la façade dans les plans, elle mentionne qu'elles visaient à rencontrer les objections du collège d'Urbanisme et qu'elles sont donc accessoires au regard du projet dans son ensemble.

Sur la seconde branche du moyen, elle constate que la commission de concertation a bien remis un avis sur le projet et que le moyen manque donc de fondement.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse s'en réfère à ses précédents écrits de procédure.

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante maintient que les plans modificatifs répondent bien aux exigences cumulatives de l'article 173/1, précité.

V.2. Appréciation

Quant à la première branche du moyen, l'article 173/1 du CoBAT, dans sa version applicable au moment de l'adoption de l'acte attaqué, était libellé comme suit :

« Art. 173/1. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qu'impliquait le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés ».

La partie intervenante mentionne, dans son mémoire, qu'elle a déposé des plans modificatifs conformément à l'article 173/1 du CoBAT, le 11 octobre 2017, soit après que le collège d'Urbanisme a donné son avis sur le recours qu'elle a introduit.

La partie requérante souligne que les plans modificatifs déposés lors de la procédure de recours par la partie intervenante prévoient désormais que la salle de dégustation de son snack est étendue à l'ensemble de l'entresol alors que la demande initiale ne prévoyait une extension que pour la moitié, l'autre moitié restant dévolue aux activités du salon de coiffure dont l'occupation des locaux se situait dans la partie gauche de l'entresol.

Cette extension des activités de la partie intervenante à la totalité de l'entresol qui résulte des plans modifiés, déposés au stade du recours, n'est pas contestée par la partie adverse. Comme elle ne conteste pas davantage le caractère cumulatif des trois conditions posées par l'article 173/1 du CoBAT, ni qu'elle n'a pas vérifié si les plans modificatifs ainsi déposés par la partie intervenante, répondaient bien à ces trois conditions. Dans son mémoire en réponse, la partie adverse ne prétend et *a fortiori* ne démontre pas davantage que tel serait le cas.

En outre, si, dans la motivation de sa décision, elle mentionne que « dans le but de répondre aux remarques émises par les instances précédentes, des plans modificatifs ont été introduits d'initiative, en application de l'article 173/1 du CoBAT », elle n'explique pas en quoi l'extension du snack à la totalité de l'entresol répondrait à l'une des remarques émises par les instances précédentes. Au contraire, tant la commission de concertation, dans son avis du 17 janvier 2017, que le collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante, dans sa décision de refus initiale ainsi que le collège d'Urbanisme, dans son avis du 22 juin 2017, ont relevé les nuisances sonores susceptibles d'être provoquées par l'occupation d'une partie ou de tout l'entresol par le snack de la partie intervenante, et le risque de porter préjudice à la tranquillité des habitants occupant les logements situés au-dessus de l'entresol, le snack de la partie intervenante étant ouvert 7 jours sur 7 et de 11 heures à 5 heures.

Il en résulte que la partie adverse n'a pas respecté le prescrit de l'article 173/1, précité, sur ce point, de sorte que le premier moyen, en sa première branche, est fondé.

Quant à la modification de la façade, en revanche, celle-ci était non seulement incluse dans la demande initiale de permis d'urbanisme, mais elle a, en outre, été l'objet de critiques tant dans la décision précitée du collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante que dans l'avis du comité de concertation précité. À cet égard, dans la décision rendue en première instance, la partie requérante a souligné ce qui suit :

« Considérant les divergences remarquées dans le traitement de la façade avant, à savoir : 2 vitrines symétriques mais travaillées indistinctement, un entresol sous forme de bandeau horizontal avec des châssis standards en aluminium et des étages soignés d'une façade d'origine de style éclectique mêlant des éléments renaissances et baroques avec des châssis en bois blanc;

Considérant le manque d'homogénéité entre les différents traitements de la façade;

Considérant la nécessité de créer une cohérence esthétique entre la façade d'origine, avec l'entresol datant des années 30 et les vitrines commerciales au rez-de-chaussée;

Considérant de plus que des enseignes massives, bombées et de couleurs vives, ne contribuent pas à la mise en valeur de la façade à rue ».

Il n'est pas établi à suffisance que la modification de la façade telle qu'elle résulte des plans modificatifs déposés ne répondrait pas aux objections suscitées par le projet initial. En outre, la partie requérante ne démontre pas davantage que l'enseigne lumineuse proposée, dans les plans modificatifs, ne répondrait pas à l'objection contenue dans le même extrait de sa décision initiale.

Au vu de ce qui précède, le moyen, en tant qu'il est dirigé contre les modifications de la façade de l'immeuble concerné, n'est pas fondé.

Il n'y a pas lieu d'examiner la seconde branche du moyen compte tenu du caractère fondé de sa première branche.

VI. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros, à la 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 société privée à responsabilité limitée Ayco est accueillie.

Article 2.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} février 2018 accueillant le recours introduit par la société privée à responsabilité limitée Ayco contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles du 9 mars 2017, et délivrant un permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation de l'entresol commercial de l'immeuble sis à 1000 Bruxelles, boulevard Anspach, 72, au profit de l'extension du snack « Sultans of Kebap », et à modifier la vitrine commerciale de ce bien, est annulé.

Article 3.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie requérante.

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 22 septembre 2020, par :

Pascale Vandernacht,
Marc Joassart,
Raphaël Born,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Pascale Vandernacht