CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 258.746 du 8 février 2024

A. 234.197/XV-4818

En cause : J.M.,
ayant élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles,

contre :

la commune d'Anderlecht, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Jérôme SOHIER, avocat,
chaussée de la Hulpe 181/24
1170 Bruxelles.

Partie intervenante :

l'association sans but lucratif L'ÉQUIPE,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 20 juillet 2021, le requérant demande l'annulation de « la décision du 15 juin 2021 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht a octroyé un permis d'urbanisme à l'association sans but lucratif L'Équipe pour "la mise en conformité du changement d'affectation d'une maison unifamiliale en centre d'accueil local de la santé mentale" située avenue Limbourg 5, à 1070 Bruxelles ».

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 26 août 2021, l'association sans but lucratif L'Équipe, bénéficiaire du permis attaqué, demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 11 janvier 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^me^ Louise Ernoux-Neufcœur, auditeur adjoint 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 13 décembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 janvier 2024.

M^me^ Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^e^ Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour le requérant, M^e^ Aude Valizadeh, *loco* M^e^ Jérôme Sohier, avocate, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Frédéric Van Den Bosch, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Louise Ernoux-Neufcœur, auditeur adjoint, a été entendue 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 29 août 2019, la partie intervenante introduit, auprès de la commune d'Anderlecht, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en centre d'accueil local de la santé mentale, sur un bien sis avenue Limbourg, 5 à Anderlecht.

Le projet est décrit comme il suit dans une « note d'intention » annexée à la demande de permis :

« Nous introduisons un dossier de demande de permis d'urbanisme pour une mise en conformité, un changement d'affectation et des transformations intérieures touchant à la stabilité. L'Équipe ASBL est propriétaire de cette maison unifamiliale dont la construction date de 1911, [qui] est située au 5 avenue Limbourg et représente une surface totale d'environ 510 m^2 (475 m^2 tenant compte des espaces de plus de 1,5 m HSPL).

Le bâtiment a été acheté courant de l'année 2015 et était déjà inoccupé depuis une année, et mis à part une occupation temporaire *pro deo* pour l'ASBL Les Vraies Richesses (rue de la Procession), durant leurs propres travaux de rénovation en 2016, le bâtiment n'est pas occupé et nécessite d'urgents travaux de conservation et de rénovation afin de pouvoir être réutilisé. La couverture de toiture, certains châssis à simple vitrage sont proches de la ruine, et les parachèvements ont souffert même si le bâtiment est chauffé pendant les périodes hivernales. Notre souhait est de régulariser la situation auprès des services d'urbanisme de la Commune afin de permettre la rénovation respectueuse du bâti et l'utilisation du bâtiment par l'Équipe. Il s'agit de garantir la pérennité de la maison dans le temps.

Cette demande fait suite à une procédure de permis d'urbanisme introduite par l'ancien directeur administratif de L'Équipe, [D.D.], à l'automne 2016, dont l'avis de la commission de concertation du 31/01/2017 était favorable sous conditions. Cette procédure a été clôturée suite à la nécessité de démolir le volume annexe à l'atelier du rez-de-chaussée, construit sans permis. Nous avons également la volonté de conserver l'affectation du petit volume indépendant en fond de parcelle, déjà rénové par l'ASBL en atelier de poterie, ce que la commission de concertation demandait de revoir.

Le projet déposé dans le dossier en 2019 tient également compte et respecte les recommandations de la commission de concertation s'agissant [de] réduire le nombre des emplacements de parking, de planter la zone de recul en l'aménageant pour permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite mais également démolir l'annexe récente occupée par une salle de bain qui a été construite sans permis.

Le projet de changement d'affectation est similaire au projet introduit en 2016, à la différence que le logement du concierge disparaît, et que l'entièreté du bâtiment est maintenant projetée pour de l'accueil de jour et du bureau. La volonté de l'ASBL est toujours d'y implanter un centre local d'accueil en santé mentale sans condition d'accès. Les bâtiments abriteront également les bureaux d'une équipe pluridisciplinaire pour l'intervention et le soin à domicile rattachée à l'Équipe. Le rez-de-chaussée sera dévolu à l'accueil, et l'organisation d'ateliers

polyvalents (jeux, discussions, expression, expositions d'œuvres créées par les patients, ...). Au premier étage des espaces d'activité mais aussi de réunion sont prévus. Au deuxième niveau et dans les combles se trouvent des bureaux pour les travailleurs et des socio-thérapeutes mais également des locaux de services (stock, débarras, sanitaires, et locaux de repos pour les travailleurs conformément au code du bien-être au travail). Au maximum une dizaine de travailleurs occuperont les locaux. La capacité d'accueil de personnes extérieures est d'une quinzaine de patients simultanément.

Les travaux de transformation et de rénovation se feront dans le respect de la typologie du bâtiment, de la grande qualité de conservation de ses décors intérieurs et parachèvements existants. Les fonctions implantées ne créent pas de modifications ou de division des volumes intérieurs originaux qui sont pour la plupart préservés et dont la lisibilité reste claire. L'atelier arrière, dont la toiture est à quatre versants retrouve la clarté initiale d'un espace intérieur dégagé des cloisons inutiles. Les travaux de conservation et d'isolation des toitures, le remplacement des châssis par du double vitrage, la rénovation des parachèvements des sols et murs, l'installation de techniques électriques, de ventilation et de sécurité sont pensés pour être les moins destructeurs possibles.

Néanmoins, des ouvertures dans les porteurs à droite et à gauche de la cage d'escalier monumentale du rez-de-chaussée sont les deux interventions de stabilité les plus importantes. La volonté est de créer une zone partagée dégagée, dédiée à l'accueil des patients. Cette zone s'articule à l'entrée latérale du rez-de-chaussée autour d'une zone d'exposition, un comptoir d'accueil, l'accès aux sanitaires mais aussi à une petite cuisine/*coffee corner* qui permet d'avoir un premier contact avec le visiteur pour l'équipe soignante. Les aménagements extérieurs du rez-de-chaussée permettent de franchir la différence de niveau entre la rue et le rez, tout en offrant un espace extérieur de qualité, pensé comme le prolongement de la zone d'accueil. Pour créer cet espace, le petit w.-c. du rez-de-chaussée et l'entrée renforcée doivent être repensés et modifiés. Le châssis de l'ancien jardin d'hiver (dont la toiture est désormais une plateforme bitumineuse) sera également remplacé par un châssis moderne qui permettra une large ouverture vers l'extérieur.

Nous pensons que le changement d'affectation permet de donner une seconde vie à un bâtiment difficilement adapté à la vie d'une famille contemporaine. Le centre d'accueil en santé mentale de portée locale permet de prolonger la dimension médicale du bâtiment, où un docteur avait son cabinet. De plus, les travaux respectent les volumes, les parachèvements et décors originels qui pourront continuer à exister et à témoigner de leur époque de construction ».

Des documents complémentaires à la demande de permis sont déposés les 15 et 26 novembre 2019.

2. Le 26 mars 2020, la commune accuse réception de la demande de permis d'urbanisme et sollicite la communication de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) et d'un jeu de plans cachetés par celui-ci.

3. Le 22 avril 2020, la demanderesse de permis dépose l'avis favorable conditionnel du SIAMU.

4. Par un courrier du 22 avril 2020, la commune d'Anderlecht accuse réception de ces pièces et déclare le dossier complet.

5. Une enquête publique est organisée du 1er au 15 septembre 2020.

Elle donne lieu au dépôt d'une réclamation, signée au nom de dix-huit riverains, parmi lesquels le requérant.

Par un courrier du 16 septembre 2020, les réclamants sont invités à assister à la séance de la commission de concertation du 17 septembre 2020.

6. Le 17 septembre 2020, la commission de concertation donne son avis, reprenant notamment les considérations suivantes :

« […]

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité du changement d'affectation d'une maison unifamiliale en équipement de santé (mentale), la mise en conformité des travaux de transformation de l'écurie en atelier de poterie (rénovation, agrandissement des baies de fenêtres et cimentage de la façade), la démolition d'un volume construit sans permis d'urbanisme et la démolition d'un bloc w.-c. démoli sans permis d'urbanisme ;

[…]

Considérant que la prescription générale 0.12 du PRAS – la modification totale ou partielle de l'utilisation d'un logement, est d'application en ce que le projet prévoit le changement de destination d'un logement en zone d'habitation ; que néanmoins, le logement est supprimé au profit d'un équipement d'intérêt public (centre de santé mentale) ;

Considérant que la prescription particulière 1.5.1° et 2° du PRAS – modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que le projet prévoit la transformation d'une maison unifamiliale en équipement de santé mentale ; que cette utilisation en intérieur d'îlot ne s'accorde pas avec le cadre urbain environnant (zone d'habitation) ; que la nature des activités est incompatible avec l'habitation ;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'un volume annexe construit sans permis ; que le volume bâti maintenu correspond à la situation de droit du bien ; que, néanmoins, la prescription générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots est d'application en ce que la transformation de l'écurie en atelier de poterie est contraire au bon aménagement des lieux et que cette utilisation n'améliore pas sa qualité paysagère et risque de générer des nuisances supplémentaires ; que de plus ce volume s'implante au-delà de la limite constructible des trois-quarts de la parcelle ; que son utilisation ne peut être que maintenue ou modifiée en une affectation en accord avec l'intérieur d'îlot ;

[…]

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ».

L’avis rendu est finalement favorable, à l’unanimité, moyennant le respect des conditions suivantes :

« - Détailler les aménagements PMR (circulation fauteuil roulant, pente, *etc*.) par rapport aux normes fixées par le RRU titre IV ;
- En zone de recul et de retrait latéral, limiter les aménagements imperméabilisés aux chemins d’accès pédestres et PMR (non carrossables) et supprimer les pavés végétaux et supprimer la place de stationnement PMR en zone de recul et rétablir la pleine terre en dehors des espaces de circulation pédestre ; au niveau du portail prévoir un vantail fixe pour empêcher tout accès voiture ;
- Indiquer [la] teinte et l’essence de bois des châssis et prévoir du bois mouluré de qualité de teinte foncée ;
- Corriger le cadre VII du formulaire de demande (renseigner toutes les superficies avant/après de logement et d’équipement) ;
- Note explicative concernant l’activité de l’association dans le quartier et détailler dans le bien ;
- Supprimer toute l’activité dans l’écurie ».

7. Le 9 décembre 2020, la demanderesse de permis dépose un dossier complémentaire, reprenant notamment des plans modificatifs et une note descriptive du projet contenant les informations suivantes :

« L’ASBL L’Équipe est un réseau de psychiatrie sociale dont l’existence dans le quartier de Veeweyde remonte à 1963. Elle s’implante à Anderlecht sur plusieurs sites, sous la forme de trois centres de jours, d’un centre résidentiel, d’un hôpital de jour pour adolescent, d’une bibliothèque spécialisée, d’une galerie d’art et enfin d’un club d’anciens patients ou bénéficiaires. Ces services pratiques, chacun à leur manière la psychiatrie communautaire et appliquent les principes de la sociothérapie.

Organisées sous formes d’ateliers et d’espaces de dialogue en communauté, les activités des bénéficiaires de nos services incluent de l’art-thérapie, des formations pratiques visant la réinsertion professionnelle, du sport, la prise de repas en commun, l’organisation d’activités sportives, ou de sorties culturelles, des expositions d’œuvres réalisées par nos patients artistes ou par des artistes invités, et enfin toute activité visant leur rétablissement et leur retour à des pratiques sociales compatibles avec la vie dans notre société. Les patients et les travailleurs de nos structures veillent à entretenir des relations de bon voisinage avec les habitants du quartier, et d’en améliorer la qualité. À titre d’exemple, le Club de l’Équipe, situé au 55 de la rue de Veeweyde, organise la distribution de paniers de fruits et légumes issue d’une Amap à destination des habitants du quartiers. Les centres de jour du CODE et du CRIT participent aux parcours d’artistes de la commune, en parallèle des expositions organisées à la galerie Vertige, avec une fréquence trimestrielle ».

Le projet litigieux y est décrit comme il suit :

« Il s’agit d’un “lieu de liens” qui a fait l’objet d’un dossier répondant à un appel à projet de la COCOF dont le principe a été non seulement approuvé mais proposé par le cabinet du Ministre Maron. Ce bâtiment est un lieu d’accueil communautaire de proximité ou encore “club thérapeutique”. Ce centre d’accueil sociothérapeutique à bas niveau d’exigence est un lieu destiné au tout venant où l’on peut passer si cela ne va pas, d’initiative ou sur le conseil d’un proche ou d’un professionnel de première ligne, comme, par exemple, les médecins généralistes.

L’expérience de l’Équipe depuis 1963, le succès d’initiatives telles que le Club 55, et la participation active depuis plus de 10 ans à l’ASBL Hermes+, les retours des projets d’équipes mobiles tels que Tandem+ et Moveo+, et enfin une récente étude de l’ULB convergent vers l’importance qui doit être donnée à la première ligne au sein des communes comme Anderlecht.

Ce centre de première ligne à bas seuil est l’alternative à des hospitalisations ou des refus de soin, et permet par sa disponibilité la création ou le maintien d’un réseau large et solide. Il permettra d’être un point de passage pour l’usager, si cela s’avère nécessaire et avec son accord, vers un autre des services de l’Équipe (centre de jour, résidentiel, IHP) ou vers nos partenaires locaux hospitaliers le cas échéant.

Sa taille vise la population locale, sur la commune d’Anderlecht. L’Équipe encourage et promeut l’établissement de centres similaires dans les autres communes de la région bruxelloise plutôt qu’un centre qui viserait une population trop nombreuse.

Ce “lieu de lien[s]” s’implante au rez-de-chaussée de la maison. Les étages seront réservés aux bureaux de nos équipes mobiles qui interviennent dans la commune directement au domicile.

Au maximum 5 travailleurs occuperont les locaux. L’accueil de personnes extérieures se limitera à 10 patients simultanément au maximum, et uniquement au rez-de-chaussée.

Le centre d’accueil à bas seuil est ouvert dans des horaires de bureau les jours de la semaine sera dévolu à des entretiens individuels, activités de groupe et l’organisation d’ateliers polyvalents (jeux, discussions, expression, expositions d’œuvres créées par les patients, ...). L’idée est de pouvoir impliquer tout de suite l’usager qui se présente dans une activité déjà en cours ou lui proposer un entretien avec accueillant.

Le reste du bâtiment est occupé comme le sont des bureaux plus traditionnels, avec des espaces de travail, des lieux de réunion, des sanitaires et des locaux techniques ».

8. Le 30 mars 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d’Anderlecht donne un avis favorable.

9. À une date que le dossier administratif ne permet pas de préciser, le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale donne un avis favorable.

10. En séance du 15 juin 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d’Anderlecht décide d’octroyer le permis d’urbanisme sollicité.

Il s’agit de l’acte attaqué, lequel est motivé comme suit :

« Considérant l’avis de la commission de concertation, à savoir :

“ […]

• Considérant que le projet prévoit la mise en conformité du changement d’affectation d’une maison unifamiliale en équipement de santé (mentale), la mise en conformité des travaux de transformation de l’écurie en atelier de

poterie (rénovation, agrandissement des baies de fenêtre et cimentage de la façade), la démolition d'un volume construit sans permis d'urbanisme et la démolition d'un bloc w.-c. démoli sans permis d'urbanisme ;

• Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

Bâtiment principal :
o -01 4 caves, chaufferie et w.-c. ;
o 00 Porche/sas d'entrée, salle de staff, Espace de rencontres et d'entretiens, accueil, espace de rencontre et d'exposition, atelier, polyvalent, bloc vestiaire et w.-c. ;
o 01 Salle d'activités et salle de réunion :
o 02 3 bureaux ;
o 03 salle de repos avec bloc sanitaire, 1 bureau et 1 dégagement ;
o TV-TP Combles ;
Arrière-bâtiment :
o 00+01 Ateliers :

• Considérant que la prescription générale 0.12 du PRAS – modification totale ou partielle de l'utilisation d'un logement, est d'application en ce que le projet prévoit le changement de destination d'un logement en zone d'habitation ; que, néanmoins, le logement est supprimé au profit d'un équipement d'intérêt public (centre de santé mentale) ;

• Considérant que la prescription particulière 1,5.1° et 2° du PRAS – modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que le projet prévoit la transformation d'une maison unifamiliale en équipement de santé mentale ; que cette utilisation en intérieur d'îlot ne s'accorde pas avec le cadre urbain environnant (zone d'habitation) ; que la nature des activités est incompatible avec l'habitation ;

• Considérant que le projet prévoit la démolition d'un volume annexe construit sans permis ; que le volume bâti maintenu correspond à la situation de droit du bien ; que, néanmoins, la prescription générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots est d'application en ce que la transformation de l'écurie en atelier de poterie est contraire au bon aménagement de l'îlot et que cette utilisation n'améliore pas sa qualité paysagère et risque de générer des nuisances supplémentaires ; que, de plus, ce volume s'implante au-delà de la limite constructible des trois-quarts de la parcelle ; que son utilisation ne peut être que maintenue ou modifiée en une affectation en accord avec l'intérieur d'îlot ;

• Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le volume bâti maintenu est en situation de droit ;

• Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 11 – aménagement de la zone de recul et de retrait latéral, en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ; que le projet prévoit l'aménagement d'une zone imperméabilisée devant l'entrée latérale menant à l'accueil ; que la partie devant l'espace rencontre/exposition assimilée à une terrasse n'est pas un chemin d'accès à l'une des entrées dans le bâtiment et doit donc être maintenue en pleine terre ; qu'une zone en pavé de *klinkers* permet un stationnement PMR en zone de recul ; que la zone de recul ne peut être occupée par du parking et doit donc être rétablie en pleine terre ;

• Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins, en ce qu'aucune construction n'est envisagée en zone de cours et jardins ; que l'usage de pavés végétaux ne se justifie pas et que la pleine terre plantée doit être privilégiée ;

• Considérant que la demande déroge à l'article 1, § 3, 6°, du Titre IV du RRU –accessibilité aux personnes à mobilité réduite en ce que les centres d'aide médicale, familiale, sociale et de santé mentale doivent être rendus accessibles aux personnes à mobilité réduite ; qu'une rampe d'accès a été prévue à l'extérieur et qu'un w.-c. PMR est prévu au rez.de-chaussée ; que la majorité des locaux du rez-de-chaussée et le rez-de-chaussée de l'écurie sont accessibles aux PMR ; qu'une place de stationnement PMR est prévue en zone de recul ; qu'il convient de détailler les aménagements PMR sur les documents graphiques (dimensions, zones de rotation, *etc*.) ;

• Considérant que l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti et l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire sont d'application ; que la construction du bien date de 1911 et présente des éléments patrimoniaux à l'extérieur et à l'intérieur ; que le projet prévoit le maintien de ceux-ci ; qu'à l'extérieur, le projet prévoit la rénovation de la couverture de toiture et le remplacement des châssis en bois mouluré de teinte vert foncé avec croisillons blanc par des châssis en bois peint, le remplacement des portes d'accès par des menuiseries en bois de teinte foncée et l'agrandissement de 2 baies en façades latérales par la suppression des allèges ; qu'à l'intérieur, le projet prévoit l'agrandissement de 3 baies de porte entre l'accueil et l'espace d'exposition et l'espace de rencontre et entre l'espace de rencontre et l'atelier polyvalent ; qu'au niveau de l'écurie, les portes pleines en bois ont été remplacées par des portes-fenêtres, une baie a été supprimée sur la façade latérale, les menuiseries extérieures ont été remplacées par de l'aluminium gris foncé et la façade a été cimentée ; que les aménagements respectent le bâti existant ;

• Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du [SIAMU] ; que celui-ci est favorable sous conditions qui n'impliquent pas de travaux soumis à permis d'urbanisme ;

• Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis favorable unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

• Détailler les aménagements PMR (circulation fauteuil roulant, pente, *etc*.) par rapport aux normes fixées par le RRU, Titre IV ;

• En zone de recul et de retrait latéral, limiter les aménagements imperméabilisés aux chemins d'accès pédestres et PMR (non carrossables) et supprimer les pavés végétaux et supprimer la place de stationnement PMR en zone de recul et rétablir la pleine terre en dehors des espaces de circulation pédestre ; au niveau du portail, prévoir un vantail fixe pour empêcher tout accès voiture ;

• Indiquer la teinte et l'essence de bois des châssis et prévoir du bois mouluré de qualité de teinte foncée ;

• Corriger le cadre VII du formulaire de demande (renseigner toutes les superficies avant/après de logement et d'équipement) ;

• Note explicative concernant l'activité de l'association dans le quartier et détailler dans le bien ;

• Supprimer toute l'activité dans l'écurie ;

Des plans modifiés devront être soumis au collège des bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50^{e} doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I)".

Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 09/12/2021 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation ;

Considérant que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :

• Les aménagements PMR ont été détaillés et les espaces accessibles aux PMR sont conformes au RRU ;

• La teinte et l'essence de bois des châssis sont indiquées dans la légende des matériaux et du bois mouluré Méranti peint teinte vert foncé est prévu ;

• Le cadre VII du formulaire de demande a été corrigé ;

• La note explicative relative à l'occupation du bien et détaillant les activités de l'équipement de santé mentale a été fournie ;

• La remise est transformée en réserve au rez-de-chaussée et stock à l'étage. Il n'y a donc plus d'activité prévue dans l'ancienne l'écurie ;

Considérant que la condition suivante n'est pas entièrement respectée :

• En zone de recul et de retrait latéral, limiter les aménagements imperméabilisés aux chemins d'accès pédestres et PMR (non carrossables) et supprimer les pavés végétaux et supprimer la place de stationnement PMR en zone de recul et rétablir la pleine terre en dehors des espaces de circulation pédestre ; au niveau du portail prévoir un vantail fixe pour empêcher tout accès voiture ;

Considérant que la demande déroge au Titre l, article 11 – Zone de recul, en ce que le chemin d'accès à l'entrée en façade latérale ne se limite pas au strict minimum (PMR) ; que, néanmoins, l'aménagement paysagé qui s'étend en zone de retrait latéral délimite des zones de croisement ; que les débordements en pavés de briques sur chants permettent à deux personnes en fauteuil de se croiser le long du chemin sans emprunter les surfaces engazonnées ; que, de plus, dans cette zone, la superficie de pleine terre plantée est largement favorisée ;

Considérant qu'en zone de retrait latéral et en zone de cours et jardins les aménagements à vocation d'agrément ou de décoration sont autorisés ;

Considérant que le projet modifié maximise les zones de pleine terre ; que les zones minéralisées sont réalisées à joints ouverts et sont donc partiellement perméables ;

Considérant que le projet en l'état s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué s'est rallié à l'avis du collège des bourgmestre et échevins ; que la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la zone de recul (article 11) est accordée ».

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

IV.1.1. La requête

Le requérant prend un premier moyen de « la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et, plus particulièrement, du devoir de minutie, et du principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation, de l'effet utile de l'enquête publique ».

Il estime que l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas aux observations formulées dans la réclamation introduite au nom de plusieurs riverains, dont il fait partie, en ce qu'il n'a apprécié ni la nécessité de réaliser un rapport d'incidences sur l'environnement, ni les effets cumulés du projet avec les établissements existants et plus particulièrement le « Club 55 » avec lequel il existe une synergie évidente, ni les incidences du projet pris isolément (fréquentation, nombre total de personnes attendues sur une journée, type d'activités projetées, horaires, gestion du charroi et du stationnement, nuisances sonores, …). Il considère que l'absence de réponse aux griefs soulevés dans le cadre de l'enquête publique porte atteinte à l'effet utile de celle-ci, et que cette absence est d'autant plus inacceptable qu'après avoir pris connaissance de l'avis de la commission de concertation du 17 septembre 2020, les riverains concernés ont alerté le collège des bourgmestre et échevins de la nécessité de les écouter et de répondre à leurs observations. Il en conclut que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate, tandis que le principe de bonne administration, et plus particulièrement le devoir de minutie ou, à défaut, le « principe de l'exercice effectif du pouvoir d'appréciation », ont été violés.

Il observe que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas davantage pris en considération les liens d'interdépendance existant entre le projet litigieux et le « Club 55 », également exploité par la partie intervenante, sur lesquels les riverains ont attiré l'attention du collège des bourgmestre et échevins dans leur courrier du 6 octobre 2020.

Il ajoute que l'avis favorable de la commission de concertation sur lequel se fonde l'auteur de l'acte attaqué est incompréhensible dès lors que celui-ci relève que le projet litigieux n'est pas compatible avec le cadre urbain environnant,

s’agissant d’une zone d’habitation, et que la transformation de l’écurie en atelier de poterie est contraire au bon aménagement de l’îlot. À son estime, le dispositif de l’acte attaqué est contradictoire avec les motifs repris dans l’avis de la commission de concertation du 17 septembre 2020 qui font partie intégrante de sa motivation. Il considère que cette contradiction démontre également une méconnaissance du principe de bonne administration, et plus particulièrement du devoir de minutie, ainsi qu’une violation du principe de l’exercice effectif du pouvoir d’appréciation.

IV.1.2. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que l’acte attaqué est motivé tant en droit qu’en fait, de sorte qu’elle permet à la partie requérante de comprendre les motifs qui ont amené son auteur à délivrer le permis d’urbanisme litigieux.

Elle souligne que l’acte attaqué, qui se réfère à l’avis de la commission de concertation, comprend un examen circonstancié de la régularité du projet au regard des dispositions de droit applicables, ainsi que de la compatibilité de celui-ci au cadre bâti environnant. Elle observe que c’est notamment sur la base de cet examen minutieux que la commission de concertation a conditionné son avis favorable à la modification de la demande de permis.

Elle estime que l’acte attaqué n’est pas empreint de contradictions, en ce que, parallèlement aux constats relatifs à l’incompatibilité de la nature des activités projetées avec la zone d’habitation et à la transformation de l’écurie en atelier de poterie en contrariété avec le bon aménagement de l’îlot, la commission de concertation a conditionné son avis favorable à la remise de plans modificatifs, visant notamment à la suppression de toute activité dans l’écurie. Elle considère que ce n’est que si ces modifications n’étaient pas effectuées qu’il faudrait alors conclure à l’incompatibilité du projet avec le cadre environnant. Or, elle relève que des plans modificatifs ont été déposés par la demanderesse de permis le 9 décembre 2020 et qu’ils ont été validés par le collège d’Urbanisme et la partie adverse.

Elle ajoute qu’il n’appartient pas au requérant de lier le projet litigieux à un autre centre de santé mentale situé à proximité pour les besoins de la présente cause. Elle ne comprend pas pourquoi un permis d’environnement aurait nécessairement dû être sollicité dès lors que la note explicative déposée à la suite de l’avis de la commission de concertation ne mentionne aucun projet commun avec le centre situé à proximité. Selon elle, ce n’est pas parce que la demanderesse de permis exploite d’autres centres qu’il faut interpréter toute nouvelle activité comme l’extension de ces centres, lesquels sont tous indépendants les uns des autres.

Elle fait valoir que c'est précisément parce que la commission de concertation a eu égard à l'argumentaire développé par les riverains en cours de procédure qu'elle a exigé le dépôt d'une note explicative du projet, afin de s'assurer de l'indépendance de celui-ci au regard des autres centres de santé mentale situés sur le territoire.

Elle conclut que dans ce contexte, l'acte attaqué, qui se réfère à l'avis de la commission de concertation, ne méconnaît pas les exigences de motivation formelle, « en ce qu'il est établi que [l'auteur de l'acte attaqué] a eu égard aux arguments formulés par les riverains, dont le requérant, lors de l'enquête publique ».

IV.1.3. La requête en intervention

La partie intervenante fait valoir que l'acte attaqué contient les motifs de fait et de droit justifiant la décision prise par l'administration communale. Elle relève ainsi que la motivation comprend une analyse détaillée du projet, au regard des dispositions et prescriptions qui lui sont applicables et que sont exposés les éléments justifiant l'octroi de dérogations de même que l'examen de l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti. Elle ajoute qu'est également mentionné le fait que les avis sont concordants quant à l'opportunité de délivrer le permis sollicité.

Quant à la prise en considération des réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique, elle observe que la motivation de l'acte attaqué y fait expressément référence et que celles-ci y sont synthétisées en pages 2 et 3. Concernant, plus particulièrement, l'incidence du projet et l'obligation de réaliser un rapport d'incidences sur l'environnement, elle souligne que, dans son avis favorable conditionnel, le fonctionnaire délégué a sollicité le dépôt d'« une note explicative concernant l'activité dans le quartier [à] détailler dans le bien », ce qu'elle a fait, et que la partie adverse a ensuite décidé de délivrer le permis litigieux, sans imposer la réalisation d'un rapport d'incidences sur l'environnement. Elle estime qu'il ressort du dossier de demande de permis que les incidences du projet sont particulièrement limitées, s'agissant d'aménager un centre d'accueil de jour au rez-de-chaussée du bâtiment et des bureaux aux étages. Elle renvoie, pour le surplus, à ses développements en réponse au troisième moyen quant à la nécessité de la réalisation d'un rapport d'incidences sur l'environnement.

Quant à l'atteinte au cadre bâti environnant, elle considère que la motivation de l'acte attaqué démontre que son auteur a apprécié la compatibilité et l'intégration du projet par rapport au cadre bâti existant. Elle se prévaut, à titre

d’exemple, de l’avis favorable rendu par la commission de concertation à la condition de modifier le projet, et plus particulièrement l’activité de poterie projetée au sein de l’ancienne écurie située en intérieur d’îlot. Elle expose que l’acte attaqué mentionne, à cet égard, qu’il « n’y a donc plus d’activité prévue dans l’ancienne écurie » et que son auteur a dès lors pu considérer que les activités seront localisées au sein du bâtiment tandis qu’il n’y aurait aucune activité en intérieur d’îlot, de sorte que les craintes des riverains quant aux nuisances y relatives ne sont pas fondées. Elle observe que l’autorité a également considéré que « le projet en l’état s’accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n’est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ». Elle estime que le requérant tente, à cet égard, de substituer son appréciation à celle de l’autorité, ce qui ne peut être admis.

Quant à l’atteinte au patrimoine bâti, elle est d’avis que la motivation de l’acte attaqué démontre que les caractéristiques patrimoniales du bâtiment ont été prises en considération. Elle invoque, à titre d’exemple, la mention, en page 8 de l’acte attaqué, du maintien des éléments patrimoniaux.

Quant au « poids du fait accompli », elle expose que la motivation de l’acte attaqué confirme que son auteur a constaté que la demande de permis porte, en partie, sur des actes et travaux déjà accomplis, dès lors qu’il mentionne que la demande vise à mettre en conformité le changement d’affectation d’une maison unifamiliale en centre d’accueil local de la santé mentale. Elle ajoute que l’autorité « n’a pas accepté tel quel le projet faisant l’objet de la demande de permis », mais en a imposé la modification, notamment par la suppression de toute activité en intérieur d’îlot.

IV.1.4. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse soutient que l’acte attaqué est motivé tant en droit qu’en fait, en se référant à l’avis de la commission de concertation du 17 septembre 2023, et que celle-ci a procédé à un examen circonstancié de la régularité du projet, eu égard aux dispositions de droit applicables en l’espèce, avant de donner un avis favorable unanime en présence de la direction de l’urbanisme, sous réserve du respect de conditions.

Elle estime que ces dernières suggèrent que, si la demanderesse du projet les respecte, le permis demandé pourrait s’intégrer dans son environnement, ce qui pourrait inciter l’autorité compétente à délivrer le permis. Elle en veut pour preuve le fait que la note explicative « concernant l’activité de l’association dans le quartier » et que la suppression de « toute l’activité de l’écurie » sont requises en réponse

aux critiques formulées par la commission de concertation. Elle constate que la demanderesse du permis a déposé les plans de modification le 9 décembre 2020, ainsi que la description détaillée du projet, conformément à l'article 191 du CoBAT. Elle conclut que ces éléments ont permis de remédier aux aspects jugés « incompatibles avec l'habitation » par la commission de concertation.

Elle est d'avis que c'est en tenant compte de ces explications, ainsi que du projet modifié que le collège a émis un avis favorable et a octroyé le permis d'urbanisme sollicité. Selon elle, dans le cas contraire, si de telles modifications n'avaient pas été apportées, le projet serait resté inconciliable avec son environnement.

Elle ajoute qu'étant donné que le projet concerne la « transformation et changement d'affectation d'une maison unifamiliale en centre d'accueil local de la santé mentale », même s'il est porté par la partie intervenante, qui détient également le « Club 55 », il n'existe aucun lien direct entre ce centre et le projet sollicité de sorte que la critique formulée par les riverains à ce sujet relève de leur interprétation subjective et ne peut valablement être imputée à l'auteur du projet.

En ce qui concerne les critiques formulées par les riverains concernant le bruit, le charroi et le stationnement, elle affirme que la note explicative déposée par l'auteur du projet détaille les activités de la partie intervenante dans le quartier, ce qui permet de comprendre que ces préoccupations sont infondées et ne rendent pas le projet incompatible avec la nature résidentielle de la zone concernée.

IV.1.5. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante affirme que l'acte attaqué est adéquatement motivé au regard du bon aménagement des lieux et, plus précisément, des craintes émises quant aux nuisances pouvant être engendrées par le projet.

Elle soutient que, dans son avis, la commission de concertation conclut en mentionnant que « le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ». Elle constate qu'à la suite de cet avis, le projet a été modifié et qu'une note explicative complémentaire a été déposée pour répondre aux remarques de la commission de concertation, notamment en ce qui concerne l'atelier de poterie jugé incompatible par cette dernière. Elle en déduit que la partie adverse a raisonnablement pu considérer que « le projet en l'état s'accorde

aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ».

S'agissant de l'impact sonore, elle estime que les craintes exprimées par le requérant à ce sujet dans sa réclamation, ont trait principalement à l'atelier de poterie projeté dans l'ancienne écurie, dont les nuisances sonores seraient amplifiées par « la caisse de résonnance constituée par les immeubles formant l'intérieur d'îlot ». Dès lors que l'atelier de poterie a été supprimé, elle est d'avis que les craintes émises par le requérant à ce propos ne sont plus pertinentes et que l'acte attaqué ne devait pas être motivé sur ce point.

Citant ensuite la note explicative complémentaire déposée, elle affirme que la partie adverse a pu, de manière raisonnable, considérer que le projet n'engendrera pas de nuisances sonores incompatibles avec la zone d'habitat puisque le centre ne sera ouvert qu'en semaine, aux heures de bureau et qu'au maximum quinze personnes extérieures seront présentes au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Quant aux craintes exprimées par le requérant en termes de charroi et de stationnement, elle affirme à nouveau que les éléments mentionnés dans la note complémentaire (nombre de visiteurs, public cible, intérêt local, ...) et le fait que le projet prévoit un emplacement PMR en site propre, justifient que la partie adverse a pu estimer que les craintes alléguées n'étaient pas justifiées.

En ce qui concerne la synergie supposée entre le projet et l'établissement voisin, elle reproche au requérant de ne se fonder sur aucun élément probant et de ne pas expliquer en quoi cela pourrait augmenter les éventuelles nuisances. Elle estime que cette critique n'étant pas suffisamment précise et justifiée, la partie adverse n'avait pas l'obligation d'y répondre de manière plus complète que ce qui est mentionné dans l'acte attaqué.

IV.2. Examen

1. En vertu des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis doit exposer concrètement les raisons pour

lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant.

2. En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

3. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

4. Par ailleurs, l'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit, d'abord, avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure. Il lui appartient, ensuite, de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et, enfin, d'apprécier son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux.

5. L'appréciation du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même être meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

6. En l’espèce, une réclamation déposée dans le cadre de l’enquête publique au nom de dix-huit riverains, parmi lesquels le requérant, attire notamment l’attention de l’autorité sur les points suivants :

- Le projet litigieux s’insère dans le réseau de huit à neuf établissements de santé mentale de la partie intervenante préexistants et constitue une extension de cet équipement d’intérêt collectif ou de service public, de sorte que l’ampleur du projet doit être apprécié en prenant en considération l’ensemble du réseau dans lequel il s’insère ;
- Un rapport d’incidences sur l’environnement devait être joint à la demande dès lors que le projet litigieux accroît le réseau d’établissements précité de plus de 500 m^2, de sorte que la totalité de l’équipement d’intérêt collectif ou de service public exploité par la partie intervenante est largement supérieure à 1000 m^2 ;
- Un rapport d’incidences est d’autant plus nécessaire que la partie intervenante semble poursuivre la reconversion d’un immeuble en centre de soin au n° 26 de l’avenue Limbourg, concomitamment au projet litigieux ;
- L’autorité administrative devait en tout état de cause apprécier les incidences du projet litigieux en tenant compte de ses effets cumulés avec les autres établissements de santé mentale existant dans le quartier et il lui appartenait ainsi d’apprécier la bonne intégration du projet dans le cadre environnant caractérisé par la présence de multiples centres de santé mentale ;
- Même pris isolément, le dossier de demande de permis ne permet pas d’apprécier convenablement la compatibilité du projet avec son cadre environnant (horaires d’ouverture, nature des activités et type de public attendu non précisés, incertitudes quant à la fréquentation quotidienne totale) ;
- Le projet porte atteinte au cadre bâti environnant eu égard aux activités qui y seront exercées en intérieur d’îlot et aux synergies existant en particulier avec le « Club 55 » sis au n° 55 de la rue de Veeweyde, certains réclamants craignant par ailleurs un effet « d’encerclement ». Ils relèvent notamment qu’une « liaison a déjà été aménagée, en fond de propriété, entre le bien concerné par le projet litigieux et le centre d’activités situé rue de Veeweyde, 55 », alors que « ce dernier centre est déjà source de trouble[s] de voisinage. Celui-ci rayonne bruyamment dans les jardins qui l’entourent. Durant les beaux jours, les activités de ce centre sont menées à l’extérieur (un chapiteau y est actuellement implanté) ce qui engendre d’importantes nuisances sonores (bruit de matériel, musique discordante, cris, discussions menées à très hautes voix, …) lesquelles résonnent de 11h du matin jusqu’à parfois 22h, voire davantage lorsqu’il s’agit de fêter le personnel », les réclamants redoutant « des nuisances similaires provenant du projet litigieux lesquelles, à l’instar de celle[s] provenant du centre voisin, seront

nécessairement amplifiées par la caisse de résonnance constituée par les immeubles formant l'intérieur d'îlot » ;

- Ils indiquent encore craindre des nuisances en termes de charroi et de stationnement, le quartier étant déjà saturé en raison de la présence de quatre établissements scolaires dans le périmètre du projet ;
- Le projet porte atteinte au patrimoine bâti existant ;
- L'autorité administrative est mise devant le poids du « fait accompli », les actes et travaux faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme ayant déjà été réalisés.

7. L'acte attaqué mentionne, dans son préambule, le dépôt d'un « courrier d'opposition au nom de 17 riverains avec demande à être entendu[s] » et en résume les « motifs principaux » de la façon suivante :

« - La multiplication des centres de santé mentale (9) réseau étendu sur le quartier avec plusieurs implantations ;
- L'introduction d'une nouvelle demande de permis suite au refus de permis d'urbanisme (absence de projet modifié) ;
- L'irrégularité de l'enquête publique (affichage non conforme et absence de dossier sur la plate-forme numérique) ;
- L'absence de rapport d'incidences reliant l'ensemble des implantations évoquées ci-dessus ;
- La création d'un nouveau centre à proximité rue Limbourg ;
- Quel type de personnes occuperont le bien et quel impact aura son utilisation sur le voisinage (horaire, niveau de déficience mentale, *etc*.) ;
- Les nuisance engendrées par l'occupation de l'ancienne écurie par un atelier de poterie ;
- Les nuisances en général (stationnement, occupation quotidienne, sonores, *etc*.) ;
- L'impact de l'affectation sur le patrimoine bâti ;
- Le fait qu'une partie de l'activité est déjà en cours ;
- Le fait que la zone de recul et de retrait latéral ne peut être occupé[e] par du stationnement ».

8. L'acte attaqué est en substance motivé comme suit :

« Considérant l'avis de la commission de concertation à savoir :

" […] ;

• Considérant que la prescription particulière 1.5.1° et 2° du PRAS – modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que le projet prévoit la transformation d'une maison unifamiliale en équipement de santé mentale ; que cette utilisation en intérieur d'îlot ne s'accorde pas avec le cadre urbain environnant (zone d'habitation) ; que la nature des activités est incompatible avec l'habitation ;

• Considérant que le projet prévoit la démolition d'un volume annexe construit sans permis ; que le volume bâti maintenu correspond à la situation de droit du

bien ; que, néanmoins, la prescription générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots est d'application en ce que la transformation de l'écurie en atelier de poterie est contraire au bon aménagement de l'îlot et que cette utilisation n'améliore pas sa qualité paysagère et risque de générer des nuisances supplémentaires ; que de plus ce volume s'implante au-delà de la limite constructible des trois-quarts de la parcelle ; que son utilisation ne peut être que maintenue ou modifiée en une affectation en accord avec l'intérieur d'îlot ;

[…] ;

• Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis favorable unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

[…] ;

• Note explicative concernant l'activité de l'association dans le quartier et détailler dans le bien ;

• Supprimer toute l'activité dans l'écurie ;

Des plans modifiés devront être soumis au collège des bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire) […]" ;

Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 09/12/2021 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation ;

Considérant que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :

• […] ;

• La note explicative relative à l'occupation du bien et détaillant les activités de l'équipement de santé mentale a été fournie ;

• La remise est transformée en réserve au rez-de-chaussée et stock à l'étage. Il n'y a donc plus d'activité prévue dans l'ancienne écurie ;

[…] ;

Considérant que le projet en l'état s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ».

9. Le permis attaqué ne contient qu'une réponse partielle aux observations formulées par les réclamants, à savoir quant à l'aménagement de la zone de recul et l'aménagement d'une place de stationnement PMR, l'absence de construction dans la zone de cours et jardins, le maintien des éléments patrimoniaux à l'extérieur et à l'intérieur, et la suppression de l'atelier de poterie dans l'ancienne écurie.

10. En ce qui concerne spécifiquement le bon aménagement des lieux, la seule suppression de l'atelier de poterie dans l'ancienne écurie ne permet pas de comprendre pourquoi le projet « en l'état », d'abord jugé par la commission de concertation « incompatible avec l'habitation », est désormais considéré comme n'étant « pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ».

11. En effet, il ne peut être déduit de la lecture de l'acte attaqué que le dépôt des plans modificatifs visant notamment la suppression de l'atelier de poterie dans l'ancienne écurie suffit à rendre le projet compatible avec le cadre environnant. La question de l'affectation de l'ancienne écurie en atelier de poterie est en effet abordée, dans l'avis de la commission de concertation auquel l'acte attaqué renvoie, dans un paragraphe distinct de celui relatif à la « transformation d'une maison unifamiliale en équipement de santé mentale », au terme duquel il est conclu que « la nature des activités est incompatible avec l'habitation ».

12. En outre, les critiques des réclamants portaient non seulement sur l'existence de l'atelier de poterie en intérieur d'îlot, mais également sur les synergies supposées entre les activités organisées dans l'établissement de santé mentale et le « Club 55 » voisin, appartenant également à la partie intervenante ainsi que sur les nuisances du projet en termes de bruit, de charroi et de stationnement, jugées incompatibles avec la nature résidentielle de la zone concernée.

13. À cet égard, les précisions apportées dans la note explicative déposée à la demande de la commission de concertation ne peuvent suffire à remédier à l'insuffisance de la motivation de l'acte attaqué. Celle-ci indique uniquement que « [l]a note explicative relative à l'occupation du bien et détaillant les activités de l'équipement de santé mentale a été fournie ». En revanche, la partie adverse n'examine pas les informations que cette note contient, n'évalue pas leur réalité et leur pertinence quant aux observations formulées par les réclamants dans le cadre de l'enquête publique et n'explique pas en quoi ces informations sont de nature à l'avoir convaincue du bon aménagement des lieux. Elle n'aborde, notamment, à aucun moment la question de la présence de plusieurs centres de santé mentale appartenant à la partie intervenante dans le quartier et des éventuels liens et effets cumulés de ces établissements, et en particulier ceux du « Club 55 » dont le jardin jouxte celui du projet. De même, l'acte attaqué ne fait apparaître aucune analyse des activités projetées (horaires, type d'activités, nombre de travailleurs, intensité de la fréquentation, …) et des nuisances, dénoncées par les réclamants, qui pourraient en découler en termes de bruits, de stationnement ou de charroi. L'appréciation formulée sur ces différents points dans les derniers mémoires des parties adverse et

intervenante ne se trouve pas, ne fût-ce qu'en germes, dans la motivation de l'acte attaqué et ne ressort pas d'évidence de la note explicative visée.

14. En conclusion, l'acte attaqué ne contient pas de motivation formelle adéquate et suffisante quant aux observations précises et circonstanciées formulées par les réclamants dans le cadre de l'enquête publique et ne permet pas de comprendre les motifs concrets, liés au bon aménagement des lieux, sur lesquels son auteur s'est fondé pour prendre sa décision.

15. Le premier moyen est fondé.

V. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VI. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, le requérant sollicite une indemnité de procédure de 770 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 1er.

La décision du 15 juin 2021 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht a octroyé un permis d'urbanisme à l'association sans but lucratif L'Équipe pour "la mise en conformité du changement d'affectation d'une maison unifamiliale en centre d'accueil local de la santé mentale" sise avenue Limbourg 5, à 1070 Bruxelles est annulée.

Article 2.

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 770 euros, accordée au requérant.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 février 2024, par la XV^{e} chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,	présidente de chambre,
Marc Joassart,	conseiller d'État,
Élisabeth Willemart,	conseiller d'État,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier, La Présidente,

Frédéric Quintin Anne-Françoise Bolly