

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**XV<sup>e</sup> CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n° 242.347 du 14 septembre 2018

A. 219.966/XV-3163

En cause : **la commune de Ganshoren**, représentée  
par son collège des bourgmestre et échevins,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Jacques SAMBON, avocat,  
rue des Coteaux 227  
1030 Bruxelles,

contre :

**la Région de Bruxelles-Capitale**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Jean-Paul LAGASSE, avocat,  
place de Jamblinne de Meux 41  
1030 Bruxelles,

Partie intervenante :

**la société privée à responsabilité limitée  
BARCLAY GROUP**,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Félix FINK, avocat,  
boulevard Auguste Reyers 47/13  
1030 Bruxelles.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 8 août 2016, la commune de Ganshoren demande l'annulation de "l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 avril 2016 par lequel :

- le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 16 octobre 2015 par la s.p.r.l. BARCLAY GROUP est déclaré recevable et fondé.
- le permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation commerciale du rez-de-chaussée en salle de jeux, à changer la devanture et les châssis au rez-de-chaussée et à peindre la façade de l'immeuble en ton gris clair, avenue Charles-Quint 39 à 41, est délivré".

## *II. Procédure*

Par une requête introduite le 19 septembre 2016, la société privée à responsabilité limitée BARCLAY GROUP demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 18 octobre 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires ampliatif et en intervention ont été régulièrement échangés.

M<sup>me</sup> Muriel VANDERHELST, 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 derniers mémoires ont été régulièrement échangés.

Par une ordonnance du 18 juin 2018, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 11 septembre 2018 à 9 heures 30.

M<sup>me</sup> Pascale VANDERNACHT, président de chambre, a fait rapport.

M<sup>e</sup> Jacques SAMBON, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M<sup>e</sup> Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M<sup>e</sup> Félix FINK, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M<sup>me</sup> Muriel VANDERHELST, auditeur, 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. Incidents de procédure*

Une copie certifiée conforme de la requête a été notifiée à la partie adverse par un courrier du greffe du Conseil d'État recommandé à la poste le 22 août 2016 et réceptionné le lendemain. La partie adverse disposait dès lors jusqu'au lundi 24 octobre 2016 inclus pour transmettre son dossier administratif et introduire un mémoire en réponse. La partie adverse a transmis son dossier administratif et introduit un mémoire en réponse par un envoi recommandé à la poste le 26 octobre 2016 (date également renseignée sur le mémoire en réponse), soit tardivement.

La partie adverse ne conteste pas, dans son dernier mémoire, que son mémoire en réponse est tardif.

Conformément à l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, lorsque la partie adverse ne transmet pas le dossier administratif dans le délai fixé, les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts. Il est par ailleurs de jurisprudence constante qu'il y a lieu de tenir compte du dossier administratif que la partie adverse dépose ultérieurement, dans la mesure où les éléments qu'il comporte permettraient de considérer que les faits allégués par la partie requérante sont manifestement inexacts.

L'article 21, alinéa 6, des mêmes lois dispose, quant à lui, que les mémoires introduits par la partie adverse sont écartés d'office des débats lorsqu'ils ne sont pas déposés dans les délais fixés conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Dans ces circonstances, le mémoire en réponse introduit tardivement par la partie adverse ne sera pas pris en compte. Ledit mémoire en réponse ayant été néanmoins notifié à la partie requérante, il s'ensuit que le mémoire en réplique déposé régulièrement par celle-ci doit être tenu pour un mémoire ampliatif.

### *IV. Faits*

Les faits utiles à l'examen de la cause, tels qu'ils ressortent de la requête, sont les suivants:

1. Le 17 décembre 2014, la s.p.r.l. BARCLAY GROUP introduit une demande de permis d'urbanisme pour une salle de jeux de hasard au rez-de-chaussée d'un bâtiment existant, sis avenue Charles Quint 39 à 41.

2. Le 19 décembre 2014, la partie requérante sollicite l'avis de la commune de Berchem-Sainte-Agathe dans la mesure où "une partie du bien concerné se situe sur le territoire de [cette] commune".

Elle sollicite par ailleurs l'avis de Bruxelles-Mobilité dans la mesure où le projet vise également à la "pose d'une enseigne double face lumineuse".

3. Le 20 janvier 2015, Bruxelles-Mobilité précise ne pas avoir de remarque à formuler.

4. Le 30 janvier 2015, la commune de Berchem-Sainte-Agathe émet un avis défavorable libellé comme il suit :

" Objet : Demande de permis d'urbanisme déposée auprès de la commune de Ganshoren, par la société Barclay Group pour l'aménagement d'une salle de jeux (casino) 39-41, avenue Charles-Quint - AVIS DÉFAVORABLE

LE COLLÈGE,

Vu la Nouvelle loi communale;

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 9 avril 2004, ratifié par l'ordonnance du 13 mai 2004, tel que modifié à ce jour;

Vu la demande de permis d'urbanisme pour changement d'utilisation d'un commerce situé 39-41, avenue Charles-Quint en salle de jeux (casino, *lunapark*) introduite par la société Barclay Group auprès de la commune de Ganshoren où se situe l'entrée de la surface commerciale faisant l'objet de la demande;

Considérant que la partie postérieure de l'immeuble faisant l'objet de la demande se situe sur le territoire de Berchem-Sainte-Agathe, en intérieur d'îlot;

Vu que le bien se situe en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial au PRAS;

Vu l'arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2002, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, imposant en son article 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> un permis d'urbanisme pour "le changement d'utilisation d'un immeuble ou partie d'immeuble de commerce en vue d'y établir ... une salle de jeux, un *lunapark*...";

Vu l'ordonnance du 8 mai 2014 modifiant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire dans le cadre de la 6<sup>e</sup> réforme de l'État transférant aux Régions les compétences liées à l'autorisation d'implantations commerciales;

Vu l'article 4/2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire qui prévoit que "Les autorités compétentes en vertu du présent Code accorderont une attention particulière aux répercussions des projets d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 400 mètres carrés, notamment quant à la protection des consommateurs, à la sécurité, à la salubrité des lieux et des abords, aux conditions de circulation, d'accessibilité et de stationnement, ainsi qu'à l'intégration de tels projets dans leur environnement urbanistique". Sous la notion d'implantation commerciale, il y a lieu d'entendre "5<sup>o</sup> un projet de modification importante de l'activité commerciale dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales, à l'exclusion des commerces de gros";

Vu que l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire qui prévoit qu'un permis d'urbanisme préalable est requis pour "13<sup>o</sup> modifier de manière importante l'activité commerciale dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales, à l'exclusion des commerces de gros, ayant une surface commerciale nette (telle que définie à l'article 4/2) de plus de 400 mètres carrés";

Vu l'annexe B du Code bruxellois de l'aménagement du territoire qui prévoit : «Projets soumis à l'établissement d'un rapport d'incidences... 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements.»;

Considérant dès lors qu'en vertu de l'article 175-7° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le permis d'urbanisme est délivré par le Fonctionnaire-délégué «lorsqu'il concerne des actes et travaux constituant un projet soumis à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127»;

Considérant que, conformément aux articles 146 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, un dossier de demande de permis d'urbanisme soumis à évaluation préalable des incidences doit faire l'objet de mesures particulières de publicité;

Considérant en l'occurrence que le dossier tel que déposé à la commune de Ganshoren ne répond en aucun des points aux prescriptions légales ci-avant énoncées,

DÉCIDE ce qui suit :

Article 1:

Le dossier de demande de permis d'urbanisme pour changement d'utilisation d'un commerce situé 39-41, avenue Charles-Quint, en salle de jeux (casino, *lunapark*) introduite par la société Barclay Group auprès de la commune de Ganshoren, est avisé défavorablement en ce qu'il ne répond pas aux prescriptions légales du Code bruxellois de l'aménagement du territoire en matière de production d'un rapport d'incidence, gestion de la demande par le fonctionnaire-délégué et organisation de mesures particulières de publicité".

5. Le 28 juillet 2015, le collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante émet un avis défavorable sur la demande de permis.

6. Le 17 septembre 2015, le fonctionnaire délégué émet l'avis défavorable suivant :

" Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, liseré de noyau commercial et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à aménager une salle de jeux au rez-de-chaussée d'un bâtiment existant, modifier l'entrée et placer deux enseignes;

Vu l'acte d'autorisation du 19/04/1938 pour la construction d'un immeuble de rapport avec une salle de cinéma au rez-de-chaussée;

Vu le permis de bâtir du 09/03/1971 pour la transformation de la façade au rez-de-chaussée;

Vu le refus de permis d'urbanisme du 29/05/2012 pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en salle d'événements;

Vu le permis d'urbanisme du 06/05/2013 pour la transformation d'une salle de cinéma en zone commerciale et la création de 2 logements, que cette demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/03/2011 au 19/12/2012;

Vu la décision du conseil communal du 27/02/2014 approuvant le projet de convention visant l'exploitation d'un établissement de jeux de hasard de classe II au rez-de-chaussée du bien concerné, que cette convention a été signée le 21/03/2014;

Considérant qu'une pétition comprenant plus de 300 signatures a été introduite auprès de l'administration communale contre l'aménagement d'une salle de jeux à ladite adresse;

Considérant que la commission de jeux de hasard en date du 01/10/2014 a octroyé une licence B pour l'exploitation de ladite salle de jeux;

Vu le courrier du 27/10/2014 du conseil communal à la commission des jeux de hasard et l'interrogeant sur la légalité de cette licence B par rapport à l'article 36, point 4, de la loi du 7 mai 1999 sur les jeux de hasard, les paris, les établissements de jeux de hasard et la protection des joueurs et stipulant que le demandeur doit veiller à ne pas établir l'emplacement de jeux de hasard de classe II à proximité d'établissements d'enseignement, d'hôpitaux, d'endroits fréquentés par des jeunes, de lieux de culte et de prisons;

Vu l'avis favorable du 20/01/2015 de Bruxelles Mobilité Service Public Régional de Bruxelles en ce qui concerne l'aménagement d'une salle de jeux au rez-de-chaussée et la pose d'une enseigne double face lumineuse;

Vu l'avis défavorable de la commune de Berchem-Sainte-Agathe;

Vu le courrier du 27/02/2015 de l'administration communale invitant le demandeur à introduire une note socio-économique étant donné que la superficie nette accessible pour le public de la salle de jeux est supérieure à 400 m<sup>2</sup> en application de l'article 4/2 du CoBAT (projets d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 400 mètres carrés);

Considérant que le demandeur déclare dans son courrier du 03/04/2015 modifier son programme afin que la superficie des zones accessibles au public soit réduite à 398,2 m<sup>2</sup> et que, dès lors, il n'y a pas lieu d'établir une note socio-économique;

Vu l'avis du service d'Incendie et d'Aide médicale urgente du 23/04/2015;

Vu la décision du collège d'environnement du 22/07/2015 sur les recours introduits par la s.p.r.l. "Barclay Group" contre le refus tacite découlant de l'absence de décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Ganshoren par rapport à sa demande de permis d'environnement visant à exploiter une salle de jeux, avenue Charles Quint, 39-41 à Ganshoren (recours irrecevable étant donné que ce recours a été introduit tardivement);

Considérant que l'article 22 (liseré de noyau commercial) des prescriptions relatives aux zones en surimpression du plan régional d'affectation du sol stipule que des commerces de 1000 m<sup>2</sup> maximum peuvent être admis au rez-de-chaussée d'un immeuble;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/12/2002, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, imposant en son article 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, un permis d'urbanisme pour "le changement d'utilisation d'un immeuble ou partie d'immeuble de commerce en vue d'y établir une salle de jeux, un *lunapark*,...";

Considérant que, malgré la présence du parking de la Basilique, il y a lieu de veiller de ne pas créer des problèmes de stationnement dans le quartier;

Considérant que les conditions d'exploitation ne sont pas suffisamment décrites dans la demande de permis pour se forger une opinion sur la compatibilité avec le voisinage;

Considérant de plus qu'il n'y pas de permis d'environnement;

Considérant les 2 avis défavorables des 2 autorités communales qui, au-delà de la gestion des lieux, doivent aussi se préoccuper des mesures de police;

Considérant dès lors que le projet ne correspond pas au bon aménagement des lieux,

**AVIS DÉFAVORABLE".**

7. Le 5 octobre 2015, le collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante refuse le permis d'urbanisme pour les motifs suivants :

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

Vu l'article 123, 7<sup>o</sup> de la Nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes

de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

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

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

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

[...]"

8. Le 14 octobre 2015, la s.p.r.l. BARCLAY GROUP introduit un recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

9. Le 17 décembre 2015, le collège d'urbanisme émet l'avis suivant :

" Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande porte sur une parcelle presque entièrement bâtie et comportant, à l'arrière du rez-de-chaussée, une ancienne salle de cinéma se développant sur deux niveaux et, aux étages de l'immeuble à front de rue, trois logements;

Qu'elle tend, d'une part, à changer l'utilisation commerciale du rez-de-chaussée en salle de jeux et, d'autre part, en façade avant, à modifier la devanture et les châssis du rez-de-chaussée, à placer deux enseignes et à peindre en gris clair les briques de parement des étages sis avenue Charles-Quint 39 à 41 à Ganshoren;

Considérant qu'en cours d'instruction du dossier par la commune, celle-ci a, en vertu de l'article 4/2 du CoBAT, sollicité de la requérante une note socio-économique détaillant les incidences du commerce sur l'environnement et le calcul de la superficie nette accessible au public, étant donné que cette dernière était supérieure à 400 m<sup>2</sup>;

Que, dans un courrier du 3 avril 2015, l'architecte de la requérante a répondu que sa cliente préférait revoir son programme à la baisse et a déposé un plan modifié dans lequel elle a, selon lui, limité cette superficie à moins de 400 m<sup>2</sup>;

Considérant qu'il résulte des travaux parlementaires de la session 2008-2009 du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, préparatoires à l'ordonnance modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 partant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, que le dépôt de plans modifiés est irrévocable et produit leur substitution de plein droit aux plans originaux;

Que, par conséquent, l'examen doit se faire sur la base de ce dernier plan modifié du 13 avril 2015, sur lequel porte la décision attaquée;

Considérant que, s'agissant du changement d'utilisation, celui-ci s'accompagne des principaux travaux intérieurs suivants:

- la pose de cloisons à l'entrée pour créer un hall d'entrée, comprenant un local poubelles et des vitrines, suivi d'un hall d'accueil et d'un bureau de contrôle, privatisant ainsi l'escalier menant à l'étage;

- l'aménagement de réserves et de sanitaires dans la grande salle;
- le placement d'un plancher horizontal et d'un plafond suspendu dans la salle;
- la fermeture des gradins supérieurs par cloisonnement au niveau du balcon.

Considérant que l'article 4/2 du CoBAT dispose que : "(l)es autorités compétentes en vertu du présent Code accorderont une attention particulière aux répercussions des projets d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 400 mètres carrés, notamment quant à la protection des consommateurs, à la sécurité, à la salubrité des lieux et des abords, aux conditions de circulation, d'accessibilité et de stationnement ainsi qu'à l'intégration de tels projets dans leur environnement urbanistique. Sous la notion d'implantation commerciale, il y a lieu d'entendre:

1°(...);

5° un projet de modification importante de l'activité commerciale dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales, à l'exclusion des commerces de gros.

Par surface commerciale nette, il y a lieu d'entendre : la surface destinée à la vente ou à la fourniture de services, qui est accessible au public y compris les surfaces non couvertes, les zones de caisses, les zones situées à l'arrière des caisses et les halls d'entrée lorsque ceux-ci sont aussi utilisés à des fins d'expositions ou de ventes de marchandises. (...)"

Considérant que, dans la mesure où, d'une part, la demande relève bien du 5° de cet article et, d'autre part, la surface commerciale nette totale accessible au public est légèrement supérieure à 400 m<sup>2</sup>, à savoir 419,53 m<sup>2</sup>, le Collège d'urbanisme s'est, par un courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2015, adressé à la requérante en ces termes :

« Calculée sur la base du dernier plan déposé en cours d'instruction de la demande en première instance, à savoir celui du 13 avril 2015, la surface commerciale nette, telle que définie à l'article 4/2 du CoBAT, n'est pas, comme le mentionne la note du 3 avril 2015 de votre architecte, de 398,2 m<sup>2</sup> mais de 419,53 m<sup>2</sup>. En effet, cette surface totale de 419,53 m<sup>2</sup> est obtenue en additionnant les superficies des zones accessibles au public suivantes :

1. Sas 1 - Hall d'entrée : 25,12 m<sup>2</sup> (vitrine et local poubelles exclus)
2. Sas 2- Hall d'accueil: 32,04 m<sup>2</sup> (vitrine exclue)
3. Hall de contrôle : 28,52 m<sup>2</sup>
4. Salles de jeux : 311,75 m<sup>2</sup> (réserves bar, cloisons, escalier menant au bureau exclus)
5. Sanitaires : 22, 10 m<sup>2</sup> (réserves exclues)

Dés lors, le Collège d'urbanisme vous invite, par la présente, à lui fournir, pour le mardi 8 décembre 2015 au plus tard, une note socio-économique détaillant les répercussions de l'activité commerciale sollicitée quant à la protection des consommateurs, à la sécurité, à la salubrité des lieux et des abords, aux conditions de circulation, d'accessibilité et de stationnement, ainsi qu'à l'intégration du projet dans son environnement urbanistique»;

Considérant qu'en réponse à ce courrier, l'architecte de la requérante a fait savoir que sa cliente maintenait son point de vue selon lequel la superficie commerciale nette accessible au public de l'activité se limitait à seulement 398,21 m<sup>2</sup> et qu'une note socio-économique n'était donc pas requise;

Que, toutefois, dans son courrier du 7 décembre 2015, il a, à toutes fins utiles, fourni une telle note;

Qu'il apparaît que la différence de 20,32 m<sup>2</sup> entre le calcul de superficie opéré par la requérante et celui opéré par le Collège d'urbanisme provient du fait que la requérante n'a pris en compte ni la superficie de plancher située derrière le comptoir du guichet de contrôle ni celle située derrière le comptoir du bar; que celles-ci doivent pourtant être intégrées dans le calcul dans la mesure où, n'étant

pas distinctes et cloisonnées, ces zones font partie intégrante, respectivement, de l'espace du hall de contrôle et de la grande salle de jeux; que cette note devait donc être établie;

Considérant que la s.p.r.l. BARCLAY GROUP a passé le 21 mars 2014 avec la commune de Ganshoren une convention permettant l'ouverture et l'exploitation d'une salle de jeux à cet endroit et, obtenu, ensuite, sur production de celle-ci, l'accord de la commission des jeux de hasard le 1<sup>er</sup> octobre 2014 pour le déménagement de la licence détenue par la s.a. European Amusement pour un établissement à Charleroi;

Considérant que la demande est conforme à la prescription 22 du PRAS relative au liseré de noyau commercial qui limite la superficie de plancher affectée au commerce à 1.000 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble; qu'en effet, la superficie de plancher totale de l'activité est de 684,68 m<sup>2</sup>, à savoir 526,76 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et 157,92 m<sup>2</sup> à l'étage;

Que, par ailleurs, en conformité avec l'article 9 du titre I du RRU, les logements des étages disposent d'une entrée distincte de celle de l'activité commerciale;

Considérant, toutefois, qu'en murant les 95 m<sup>2</sup> occupés par les gradins du balcon de la salle de cinéma ainsi qu'en condamnant par un faux-plafond suspendu le volume supérieur de l'ancienne cage de scène, le projet n'exploite pas toutes les potentialités et la volumétrie du bâti existant; que, dès lors, la demande ne participe pas du bon aménagement des lieux;

Qu'il s'ensuit que le changement d'utilisation, tel que présenté, ne peut être admis;

Considérant, enfin, que, s'agissant des différentes interventions sollicitées en façade avant, le refus pour le changement d'utilisation entraîne le refus pour les éléments accessoires à celui-ci, en ce compris les enseignes dont il convient de préciser qu'elles ne répondent pas au prescrit légal; [...]

Article 1: Le permis d'urbanisme, tel que sollicité, doit être refusé.  
[...]"

10. Le 28 avril 2016, la partie adverse accorde le permis sollicité pour les motifs suivants :

" Considérant que le recours est recevable;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande porte sur une parcelle presque entièrement bâtie et comportant, à l'arrière du rez-de-chaussée, une ancienne salle de cinéma se développant sur deux niveaux et, aux étages de l'immeuble à front de rue, trois logements;

Qu'elle tend, d'une part, à changer l'utilisation commerciale du rez-de-chaussée en salle de jeux et, d'autre part, en façade avant, à modifier la devanture et les châssis du rez-de-chaussée, à placer deux enseignes et à peindre en gris clair les briques de parement des étages sis avenue Charles-Quint 39 à 41 à Ganshoren;

Considérant que la requérante a déposé des plans modifiés d'initiative le 23 mars 2016, en application de l'article 173/1 du CoBAT;

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

Que les modifications portent, d'une part, sur le décroisement de la mezzanine et la suppression des gradins en vue d'y aménager un bureau connexe

à l'activité commerciale et, d'autre part, sur l'augmentation du volume intérieur de la salle de jeux par la rehausse du faux-plafond;

Considérant que la demande est conforme à la prescription 22 du PRAS relative au liseré de noyau commercial qui limite la superficie de plancher affectée au commerce à 1.000 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble; qu'en effet, la superficie de plancher totale de l'activité est de 745 m<sup>2</sup>, à savoir 535 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et 210 m<sup>2</sup> à l'étage;

Considérant qu'en vertu de l'article 4/2 du CoBAT, le Collège d'urbanisme a sollicité de la requérante qu'elle dépose une note socio-économique détaillant les incidences du commerce sur l'environnement et le calcul de la superficie nette accessible au public, étant donné que cette dernière était supérieure à 400 m<sup>2</sup>;

Que cette note fait apparaître que la superficie nette de la zone accessible au public est de 398,21 m<sup>2</sup> et celle de la zone non-accessible au public est de 290,74 m<sup>2</sup>;

Qu'il ressort de cette note que l'activité commerciale projetée n'aura aucun impact négatif sur la protection des consommateurs, la sécurité, la salubrité des lieux et des abords, les conditions de circulation, l'accessibilité et le stationnement, ainsi qu'à l'intégration de tels projets dans leur environnement urbanistique;

Considérant que la requérante a passé le 21 mars 2014 avec la commune de Ganshoren une convention permettant l'ouverture et l'exploitation d'une salle de jeux à cet endroit et, obtenu, ensuite, sur production de celle-ci, l'accord de la commission des jeux de hasard le 1<sup>er</sup> octobre 2014 pour le déménagement de la licence détenue par la s.a. European Amusement pour un établissement à Charleroi;

Considérant que, par ailleurs, en conformité avec l'article 9 du titre I du RRU, les logements des étages disposent d'une entrée distincte de celle de l'activité commerciale;

Considérant que le projet s'intègre dans le cadre bâti et non bâti environnant; que la zone dans laquelle le projet doit s'intégrer est déjà composée de nombreux commerces;

Qu'il est constant que le rez-de-chaussée en question était inoccupé depuis des années, délabré, insalubre et abandonné; que le projet tend à améliorer la situation existante;

Que l'esthétique de la façade sera aussi améliorée par le remplacement des menuiseries extérieures et la mise en peinture des étages;

Considérant qu'en ce qui concerne les enseignes, bien que sollicitées dans le formulaire de demande, celles-ci ne sont pas représentées sur le plan;

Que le requérant est dès lors invité à introduire, auprès de la commune, une demande de permis d'urbanisme spécifiquement pour les enseignes;

Considérant qu'en conséquence, la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation commerciale du rez-de-chaussée en salle de jeux, à changer la devanture et les châssis au rez-de-chaussée et à peindre la façade de l'immeuble en ton gris clair est acceptable;

Sur proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, le Développement territorial, la Politique de la Ville, les Monuments et Sites, les Affaires étudiantes, le Tourisme, la Fonction publique, la Recherche scientifique et la Propreté publique dans ses attributions,

Arrête:

Article 1<sup>er</sup> - Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 16 octobre 2015 par la s.p.r.l. BARCLAY GROUP est recevable et fondé.

Le permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation commerciale du rez-de-chaussée en salle de jeux, à changer la devanture et les châssis au rez-de-chaussée et à peindre la façade de l'immeuble en ton gris clair, avenue Charles-Quint 39 à 41, est délivré.

Le titulaire du permis devra :

- se conformer au plan du 17 mars 2016.
- se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale d'Urgence du 23 avril 2015 [...].
- introduire une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune en vue du placement des enseignes".

Il s'agit de l'acte attaqué.

11. Le projet de la s.p.r.l. BARCLAY GROUP est, par ailleurs, soumis à permis d'environnement, lequel a été délivré, sur recours, par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 juin 2016.

La partie requérante a également introduit un recours en annulation à l'encontre de cette décision. Par un arrêt n° 242.050 du 2 juillet 2018, le Conseil d'État a décrété le désistement d'instance sur la base de l'article 21 des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

#### *V. Intervention*

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée BARCLAY GROUP ayant été accueillie provisoirement, il y a lieu de l'accueillir dans la procédure au fond.

#### *VI. Recevabilité*

##### *VI.1. Thèse des parties*

La partie requérante, qui se prévaut de plusieurs références doctrinales et jurisprudentielles, souligne, dès sa requête et en termes identiques dans son mémoire en réplique, qu'une commune a intérêt, compte tenu des pouvoirs qui lui sont accordés en matière d'urbanisme, à demander l'annulation de tous les actes qui concernent l'aménagement de son territoire et ce, quelle qu'ait été son attitude lors de l'instruction de la demande.

La partie intervenante conteste l'intérêt au recours de la partie requérante, estimant que ce ne sont pas des considérations tenant au bon aménagement des lieux qui l'ont conduite à introduire ce recours et que l'intérêt dont elle se prévaut ne lui est pas personnel ni d'ailleurs légitime. Se prévalant de déclarations de mandataires communaux dans la presse, elle considère qu'il y a tout lieu de penser que la partie requérante n'agit que pour défendre les intérêts d'une école libre établie dans le quartier et dont le directeur est l'initiateur de la pétition

mentionnée notamment dans la décision de refus de la partie adverse. S'agissant de cette dernière décision, elle observe que sa motivation renvoie expressément à ladite pétition et fait valoir que les éléments de nature urbanistique y invoqués relèvent, le cas échéant, d'affirmations générales non développées ou de points de détail. Elle s'étonne en outre qu'aucun des arguments sur lesquels la commune a fondé son refus ne soit repris à l'appui du présent recours.

Quant à la légitimité de l'intérêt au recours de la partie requérante, elle fait valoir que la commune avait initialement marqué son accord sur l'implantation d'une salle de jeux, octroyant, en mars 2014, la convention prévue à l'article 34, alinéa 3, de la loi du 7 mai 1999 sur les jeux de hasard. Elle soutient que la partie requérante ne justifie, à aucun moment, légalement son revirement d'attitude quant à l'implantation de la salle de jeux de la partie intervenante en sorte que son intérêt au recours n'est pas légitime.

Dans son dernier mémoire, elle maintient que la partie requérante a agi dans un contexte politique très tendu et évolutif et souligne, une nouvelle fois, que l'acte attaqué n'explique pas le revirement d'attitude de la commune qui, dans un premier temps, accepte une convention autorisant une salle de jeux sur son territoire et, dans un second temps, refuse l'exploitation d'un tel commerce. Elle répète que pareille attitude ne démontre pas dans le chef de la partie requérante un intérêt légitime.

## *VI.2. Appréciation*

Une commune a, en principe, intérêt à poursuivre l'annulation de toute décision qui affecte le bon aménagement de son territoire et qui concerne l'exploitation d'activités réglementées qui s'y exercent. Son intérêt se justifie aussi par le fait qu'elle intervient dans la procédure administrative relative à l'instruction de la demande de permis.

Si la partie requérante a tenu compte, dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, de la pétition invoquée par la partie intervenante, rien n'indique que, ce faisant, elle a exclusivement eu en vue l'intérêt particulier d'une école donnée ni qu'elle serait animée par ce seul intérêt dans le présent recours. L'appréciation de la compatibilité d'un bien au regard de son environnement bâti, des riverains, des établissements - scolaires le cas échéant - présents, est, du reste, tout à fait compatible avec l'appréciation du bon aménagement du territoire et découle directement de celle-ci.

Il n'est ainsi pas établi qu'en l'espèce, le bon aménagement du territoire ne guide pas l'action de la partie requérante. La portée de ses moyens (en substance, l'évaluation des incidences sur l'environnement et l'intégration du projet dans l'environnement urbanistique) indique d'ailleurs tout le contraire.

La légitimité de l'intérêt au recours de la partie requérante n'est pas davantage contestable. Il n'est, en effet, pas contradictoire d'accepter, dans un premier temps, le principe de l'installation d'une salle de jeux sur son territoire, et de s'interroger ultérieurement sur l'admissibilité de ce projet du point de vue du bon aménagement du territoire eu égard aux caractéristiques concrètes et mieux définies d'un projet urbanistique effectivement introduit par après.

Il y a par conséquent lieu de rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie intervenante.

## *VII. Premier moyen troisième branche*

### *VII.1. Thèse des parties*

La partie requérante soulève un premier moyen, "pris de la violation des articles 2 à 9 de la directive 2011/92/UE relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, de l'article 10, 11 et 23 de la Constitution, de la violation des articles 2, 3, 127, 142, 143, 147, 150 à 151, 175 et 190, de l'annexe B, 24, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence ou de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir".

En une troisième branche, elle fait valoir que la demande de permis devait être accompagnée d'un rapport d'incidences, être soumise aux mesures particulières de publicité et relever de la compétence du fonctionnaire délégué. Elle se prévaut, à cet égard, de la rubrique 24) de l'annexe B du CoBAT qui vise "la création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements". Elle observe que seules deux conditions sont édictées par cette disposition : d'une part, une fonction d'activités collectives (sportives, culturelles, de loisirs, scolaires ou sociales) et, d'autre part, une superficie minimale. Elle considère que le projet litigieux relève de cette rubrique dès lors que la fonction ludique des lieux concernés ne peut être contestée, pas plus que la superficie minimale supérieure à 200 m<sup>2</sup> accessible au public.

Anticipant une possible réponse de la partie adverse, elle soutient que la notion "d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires ou sociaux" de la rubrique B.24 du CoBAT ne peut être confondue avec la notion d'"équipements d'intérêt collectif ou de service public" du PRAS alors qu'en l'espèce on serait en présence d'une activité commerciale. Elle invoque quatre éléments à cet égard :

1° La notion d'"équipements" ne s'identifie pas à la notion d'"équipements d'intérêt collectif ou de service public" et on ne peut interpréter les dispositions législatives du CoBAT au regard de dispositions réglementaires.

2° Conformément à l'article 142 du CoBAT, les critères de sélection pertinents retenus pour les projets de l'annexe B n'intègrent pas leur qualification ou non comme "équipements d'intérêt collectif ou de service public".

3° Les principes édictés à l'article 2 du CoBAT ne justifient pas une telle restriction.

4° L'interprétation des rubriques des annexes A et B du CoBAT doit respecter les normes hiérarchiquement supérieures, dont les articles 10, 11 et 23 de la Constitution, ce qui implique en substance de retenir l'interprétation la plus favorable au respect de l'environnement (*in dubio pro natura*).

Elle estime qu'exclure les équipements ludiques ou de loisirs de la procédure d'évaluation des incidences sur l'environnement au motif qu'ils seraient ou non des équipements d'intérêt collectif ou de service public alors même que leurs caractéristiques seraient identiques et que cette qualification juridique est indépendante du risque d'incidences notables sur l'environnement conduirait à méconnaître les articles 10, 11 et 23 de la Constitution. Le cas échéant, elle sollicite que soit posée à la Cour constitutionnelle la question préjudicielle suivante :

" L'article 142 et le point 24) de l'annexe B du CoBAT violent-ils les articles 10, 11 et 23 de la Constitution pris conjointement avec les articles 2 à 4 de la directive 2011/92/UE relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, en ce qu'ils soumettent à la réalisation d'un rapport d'incidences la "création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements" lorsque ces équipements sont, de surcroît, des équipements d'intérêt collectif ou de service public et en ce qu'ils dispensent de la réalisation d'un rapport d'incidences la "création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements" lorsque ces équipements ne sont pas des équipements d'intérêt collectif ou de service public"?

La partie intervenante soutient, quant à la troisième branche, que la partie requérante se fonde sur une interprétation erronée de l'annexe B du CoBAT et que c'est à tort qu'elle tente de tirer argument des termes "équipements de loisir" car, à son estime, le projet litigieux concerne d'abord et avant tout un commerce, l'objet de la demande de permis étant d'ailleurs "la transformation d'un commerce", telle que visée à l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 5° du CoBAT et à l'article 1<sup>er</sup>, 3° de l'arrêté du

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002, cette dernière disposition envisageant d'ailleurs clairement les salles de jeux comme étant des commerces. Elle observe aussi que la partie requérante n'a nullement prétendu, au cours de l'instruction de la demande de permis, que cette demande devait être accompagnée d'un rapport d'incidences. Elle estime, par ailleurs, trouver confirmation supplémentaire de ce que le projet n'est pas visé par la rubrique 24) de l'annexe B du CoBAT dans la circonstance que les implantations commerciales, visées en l'espèce, sont, quant à elles, envisagées sous la rubrique 31) de la même annexe mais uniquement pour les projets franchissant le seuil de 1000 m<sup>2</sup>, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Elle ajoute que sous l'annexe II de la directive 2011/92/UE, le domaine "Tourisme et loisirs" vise des projets d'une toute autre ampleur et nature qu'une salle de jeux de hasard. Enfin, elle observe surabondamment que les incidences du projet sur son proche environnement ont été abordées dans la note socio-économique établie à la demande du collègue d'urbanisme et que les incidences sur l'environnement ont également pu être prises en compte lors de l'instruction de la demande de permis d'environnement, au cours de laquelle aucune observation ou réclamation des riverains n'a été formulée.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse partage ce raisonnement. Elle insiste sur la circonstance que, tout au long de la procédure, les parties ont qualifié elles-mêmes la salle de jeux d'activité commerciale et que cela est d'ailleurs confirmé par l'article 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, 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. Selon elle, une telle activité ne peut relever de la catégorie des équipements d'intérêt collectif ou de service public au vu de la définition qui est donnée de ces équipements par le PRAS. Elle note encore que, dans la zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public, une distinction est opérée entre les affectations principales de ces zones (équipements d'intérêt collectif ou de service public et logement) et une offre commerciale pour laquelle la prescription 8.3 précise ce qui suit:

" Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux 8.1 et 8.2".

Elle en déduit que la question préjudicielle n'est pas pertinente car, de son point de vue, un équipement de loisir ne peut en aucun cas être un équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Quant à l'interprétation de la rubrique 24) de l'annexe B du CoBAT, elle estime, d'une part, que le parallélisme avec l'article 29 du CWATUPE est inopportun dès lors que le droit wallon connaît, en matière de planologie, la zone de

loisir et que tel n'est pas le cas en droit bruxellois et, d'autre part, que la volonté du législateur a été de tenir compte des projets urbanistiques relatifs à des équipements ayant une capacité d'accueil de 200 personnes de sorte que la nature même de l'activité n'est pas importante. Elle fait aussi observer que la section de législation du Conseil d'État n'a pas formulé de remarque quant à la compatibilité des dispositions en cause avec la directive précitée. Elle en conclut qu'une salle de jeux ne constitue pas une infrastructure collective et qu'à ce titre, elle n'entre pas dans les critères de la rubrique 24) de l'annexe B du CoBAT.

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante persiste à penser que son projet ne tombe pas dans le champ d'application de la rubrique 24) de l'annexe B du CoBAT et est d'avis que la directive 2011/92/UE, précitée, ne permet pas de conclure dans un autre sens. Elle note ainsi que l'annexe II de la directive énumère des catégories de projets pour lesquels les États membres peuvent décider, "sur la base d'un examen au cas par cas ou sur la base des seuils ou critères fixés par l'État membre" qu'une évaluation des incidences doit avoir lieu alors que l'annexe B du CoBAT énumère des projets qui doivent être soumis à un rapport d'incidences. En revanche, elle indique que, tout au long de la procédure, son projet a été considéré comme touchant une activité commerciale, que le collège d'urbanisme a même exigé le dépôt d'une note socio-économique détaillant les répercussions de l'activité commerciale projetée, conformément à l'article 4/2 du CoBAT relatif aux implantations commerciales. Elle souligne encore que la partie requérante qui a instruit également sa demande de permis, n'a jamais réclamé un rapport d'incidences. Quant à la rubrique 31) de l'annexe B du CoBAT, elle rappelle que son projet ne franchit pas le seuil de 1000 m<sup>2</sup> et qu'un rapport d'incidences n'est dès lors pas requis. Elle est également d'avis qu'il n'est pas admissible que l'on fasse prévaloir une interprétation des dispositions en question qui soit plus favorable à la protection de l'environnement qu'à la protection de la liberté d'entreprendre ou du droit de propriété. Par rapport aux questions préjudicielles soulevées, elle les considère comme inutiles à la solution du litige dès lors que si la Cour constitutionnelle devait juger qu'il y a bien une lacune législative affectant l'annexe B du CoBAT pour ce qui concerne les établissements de jeux de hasard ayant une surface commerciale inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, seul le législateur pourrait combler une telle lacune, le Conseil d'État ne pouvant de son côté annuler l'acte attaqué au motif que celui-ci aurait été délivré en violation d'une obligation de forme qui ne serait pas imposée par l'ordonnancement juridique en vigueur.

## VII.2. *Appréciation*

À titre liminaire, il y a lieu de relever que le premier moyen n'est pas recevable en ce qu'il est pris de la violation des articles 2 à 9 de la directive 2011/92/UE, précitée, dès lors que celle-ci a été transposée en droit interne et que la partie requérante ne prétend pas que sa transposition aurait été incorrecte. Tout au plus doit-on avoir égard à la directive pour l'interprétation des dispositions de droit interne dont la violation est aussi invoquée, usage que semble d'ailleurs en faire la partie requérante.

Conformément à l'article 127, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> du CoBAT, "[s]ont soumis à une évaluation préalable des incidences, les projets publics et privés qui, notamment en raison de leur dimension, leur nature ou leur localisation, peuvent porter atteinte de manière sensible à l'environnement ou au milieu urbain ou avoir des répercussions sociales ou économiques importantes".

Les projets mentionnés à l'annexe A du CoBAT sont soumis à une étude d'incidences (articles 128 et suivants du CoBAT) tandis que les projets visés à l'annexe B du même Code sont soumis à un rapport d'incidences (articles 142 et suivants du CoBAT).

En l'espèce, deux rubriques de l'annexe B du CoBAT sont visées par les parties :

- " - 24) Création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux "utilisations" de ces équipements";
- " - 31) Implantation commerciale au sens de l'article 4/2, d'une surface commerciale nette supérieure à 1000 mètres carrés, en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2".

Dans l'acte attaqué, comme tout au long de l'instruction de la demande de permis, le projet litigieux a été qualifié, par la partie adverse comme par la partie requérante, d'implantation commerciale au sens de l'article 4/2 du CoBAT.

Si discussions il y a eu quant à la superficie du projet, et donc quant à la nécessité d'établir une note socio-économique, il n'est en tous cas pas contesté que la superficie du projet litigieux est nettement inférieure à 1000 m<sup>2</sup>. Ce projet n'entre donc pas dans le champ d'application de la rubrique 31) de l'annexe B du CoBAT.

S'agissant de la rubrique 24) de l'annexe B du CoBAT, la question qui se pose est de savoir si la création d'une salle de jeux de hasard peut être qualifiée d'équipement de loisirs alors que le CoBAT ne donne pas une définition de cette

notion d'"équipement". Seule la notion d'"équipement d'intérêt collectif ou de service public" est définie dans le "Glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques" que contient le PRAS (titre L) :

" Équipement d'intérêt collectif ou de service public

Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus et de morale laïque.

Sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des États reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces États.

Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics."

On y retrouve ainsi notamment les équipements sportifs, culturels, scolaires et sociaux mais pas ceux de loisirs.

Quant à l'annexe II de la directive 2011/92/UE, elle envisage les éléments suivants sous le domaine "Tourisme et loisirs" :

" 12. TOURISME ET LOISIRS

a) Pistes de ski, remontées mécaniques et téléphériques et aménagements associés;

b) Ports de plaisance;

c) Villages de vacances et complexes hôteliers à l'extérieur des zones urbaines et aménagements associés;

d) Terrains de camping et caravanning permanents;

e) Parcs d'attraction à thème."

Si une activité similaire à celle d'une salle de jeux de hasard n'est pas directement visée, il y a lieu néanmoins de constater que l'aspect commercial de l'activité n'exclut manifestement pas la qualification de "loisirs". On observera par ailleurs qu'en l'état de l'annexe B du CoBAT, les projets repris sous les points 12 a) à d) de l'annexe II de la directive 2011/92/UE ont été expressément repris (voir les rubriques 14), 15), 16) et 22) de l'annexe B), mais pas le point e) "parc d'attraction à thème". La seule interprétation conforme à la directive doit revenir à admettre qu'un projet de parc d'attraction à thème est compris dans la rubrique 24) de l'annexe B du CoBAT, soit sous la notion plus générale d'équipements de loisirs. Si un parc d'attraction à thème est une activité de loisir et que cette dernière doit être qualifiée d'équipements de loisirs au sens de la disposition précitée, il n'y a pas lieu qu'une salle de jeux de hasard échappe à cette qualification.

Il ressort de ce qui précède que la notion d'"équipement d'intérêt collectif ou de services publics" au sens du glossaire précité n'intègre pas la notion d'équipement de loisirs de sorte que cette notion est autonome et que la rubrique 24)

de l'annexe B du CoBAT ne peut être interprétée en ce sens que les équipements qui y sont visés doivent être nécessairement des équipements d'intérêt collectif ou de services publics qui excluraient toute activité commerciale. En conséquence, une salle de jeux de hasard doit être qualifiée d'équipements de loisirs au sens de la rubrique 24) de l'annexe B du CoBAT. Il n'y a dès lors pas lieu de poser à la Cour constitutionnelle la question préjudicielle formulée par la partie requérante.

La demande de permis ayant donné lieu au permis attaqué aurait en conséquence dû être accompagnée d'un rapport d'incidences, au regard de l'article 142, § 1<sup>er</sup>, du CoBAT.

Si une note socio-économique a finalement été déposée, il n'est pas établi que celle-ci satisfait en tous points aux exigences et contenu requis pour un rapport d'incidences. En tout état de cause, la question de l'évaluation appropriée des incidences sur l'environnement a également des conséquences quant à la détermination de l'autorité compétente pour délivrer le permis sollicité de sorte que l'équivalence du contenu de ces documents demeurerait le cas échéant sans incidence quant au fondement du moyen et à l'intérêt à celui-ci.

La troisième branche du premier moyen est fondée.

#### *VII. Indemnité de procédure*

Dans sa requête, la partie requérante sollicite une indemnité de procédure d'un montant 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<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée BARCLAY GROUP est accueillie.

#### **Article 2.**

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 avril 2016 par lequel il déclare recevable et fondé le recours introduit le 16 octobre

2015 par la s.p.r.l. BARCLAY GROUP et délivre à celle-ci le permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation commerciale du rez-de-chaussée en salle de jeux, à changer la devanture et les châssis au rez-de-chaussée et à peindre la façade de l'immeuble en ton gris clair, sis avenue Charles-Quint 39 à 41, est annulé.

**Article 3.**

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont également mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV<sup>e</sup> chambre, le quatorze septembre deux mille dix-huit, 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.