CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.793 du 12 décembre 2013

A. 199.301/XIII-5806

En cause : **la Commune de Braine-l'Alleud,**
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Yvan TOURNAY, avocat,
boulevard du Souverain 144/33
1160 Bruxelles.

Partie intervenante :

l'Association sans but lucratif SECRETARIATS SYNDICAUX DU BRABANT WALLON,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAFRAN, avocat,
Dieweg 274
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 21 février 2011 par la commune de Braine-l'Alleud en ce qu'elle demande l'annulation "du permis d'urbanisme délivré le 21 décembre 2010 par la partie adverse à l'A.S.B.L. SECRETARIATS SYNDICAUX DU BRABANT WALLON, représentée par Monsieur SENGIER, pour un bien sis à […] Braine-l'Alleud, rue Cloquet, n° 2, cadastré section E, n° 778B, et ayant pour objet la transformation d'un immeuble avec changement de destination afin d'y aménager quatre logements et un bureau (référence DAU/DRC/mvr/25014/10.15 - 164529)";

Vu la requête introduite le 15 mars 2011 par laquelle l'A.S.B.L. SECRETARIATS SYNDICAUX DU BRABANT WALLON demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 213.852 du 15 juin 2011, accueillant la requête en intervention introduite par l'A.S.B.L. SECRETARIATS SYNDICAUX DU BRABANT WALLON, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu l'arrêt n° 218.338 du 7 mars 2012, rouvrant les débats, chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général de poursuivre l'instruction et réservant les dépens;

Vu la notification des arrêts aux parties;

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérante et intervenante;

Vu l'ordonnance du 22 octobre 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 novembre 2013 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^me^ BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me S. BOURLARD, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me C. HECQ, loco Me Y. TOURNAY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me J. SAFRAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

1. Le 19 mars 2010, l'A.S.B.L. SECRETARIATS SYNDICAUX DU BRABANT WALLON, représentée par Monsieur SENGIER, introduit une demande

de permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la transformation d'un immeuble de commerce et de dépôt en un immeuble comportant un ensemble de bureaux (au rez-de-chaussée) et quatre logements sur un bien sis à Braine-l'Alleud, rue Cloquet 2, cadastré section E, n° 778b.

Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par un arrêté royal du 1er décembre 1981.

2. Par un courrier du 6 avril 2010, la commune de Braine-l'Alleud indique que le dossier de demande est complet. Cet accusé de réception précise que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est "complète et éclaire suffisamment l'autorité sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement".

3. Conformément à l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), une enquête publique se tient du 15 au 29 avril 2010; elle ne donne lieu à aucune réclamation.

4. Le 22 avril 2010, le service d'incendie émet sur le projet un avis favorable conditionnel.

5. Le 14 juin 2010, le collège communal de Braine-l'Alleud refuse d'octroyer le permis sollicité. Cette décision, motivée par la trop petite taille des appartements proposés et l'absence d'emplacement de parcage en site propre, constate que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète et qu'"en statuant sur la présente demande d'avis, l'autorité est suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et qu'une étude sur l'environnement ne se justifie pas".

6. Par un courrier du 12 juillet 2010, la demanderesse de permis forme contre cette décision un recours devant le Gouvernement wallon.

7. Le 23 août 2010, la commission d'avis sur les recours émet sur le projet un avis favorable.

8. Le 22 novembre 2010, les services de la partie adverse accusent la réception de la lettre de rappel adressée par la demanderesse de permis.

9. Le 13 décembre 2010, ils proposent au ministre d'octroyer le permis.

10. Par un arrêté du 21 décembre 2010, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" […]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que la destination prévue pour ce projet est conforme à la destination de la zone du plan de secteur; que les inconvénients éventuels qui pourraient éventuellement survenir suite à cette transformation, découleraient de la fonction d'habitat; que cette fonction est identique à celle des constructions implantées dans l'environnement immédiat; que ce projet n'est pas de nature à interférer sur d'autres parcelles de l'environnement immédiat; que par conséquent il n'affectera en rien la sensibilité environnementale de cette zone géographique; qu'au vu de ce qui précède, on peut conclure que ce projet n'aura pas d'incidence notable et que par conséquent il n'y a pas lieu à faire réaliser par le demandeur une étude d'incidence;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 2° du Code;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que le service visé ci-après a été consulté :

- Service Régional Incendie : que son avis transmis en date du 22 avril 2010 est favorable conditionnel;

Considérant que la demande vise la transformation d'un immeuble avec changement de destination afin d'y aménager quatre logements et un bureau (rez);

Considérant que l'article 26 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie prévoit que :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics»;

Considérant que le projet est manifestement conforme à la destination générale de la zone telle que définie par l'article 26 précité du Code;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'examiner le projet en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage local et dans la physionomie générale du quartier;

Considérant que la Commission mentionne dans son avis que :

« Compte tenu de ce que l'objectif du projet est sous tendu par la nécessité d'offrir une surface de bureau à destination de la CSC Braine-l'Alleud laquelle est actuellement sise à proximité immédiate du projet mais dans des locaux moins confortables du point de vue notamment de l'accueil du public (présence de marches); que les logements sont sollicités en vue d'exploiter le potentiel du bâtiment, lequel se compose de deux volumes principaux reliés par des annexes latérales, et non pas par un souci de rentabilité; qu'en ce sens, il assure une mixité des fonctions;

Compte tenu de ce que le projet s'implante dans le centre de la commune, à proximité de la gare, du futur RER, des commerces et des services; qu'une telle localisation rencontre les objectifs de développement durable prônés à l'heure actuelle et, notamment, de protection des ressources énergétiques dans la mesure où les bureaux et les logements seront aisément accessibles par un mode de transport alternatif à la voiture; que, afin que ces enjeux soient pleinement respectés, la tendance actuelle de l'aménagement du territoire consiste à densifier et encourager la mixité des fonctions dans et à proximité des centres villes; qu'il convient de favoriser une urbanisation qui incite les usagers à utiliser les modes de transport doux plutôt que de privilégier le tout à la voiture; qu'en l'espèce, les travailleurs destinés à occuper les bureaux travaillent déjà à proximité immédiate du site et que les logements sont destinés à être mis en location, via une agence immobilière sociale, à des personnes à revenus modestes peu enclines à disposer d'un ou de plusieurs véhicules; que, partant, la Commission estime que l'impact en terme de parcage sera faible d'autant plus que le plan de localisation et le rapport urbanistique montrent une disponibilité de parking suffisante à côté du site (parking public, cimetière, hôpital, etc.), ce qui est confirmé par le demandeur lors de l'audition;

Compte tenu de ce que les appartements envisagés sont des duplex de 2 ou 3 chambres présentant des surfaces oscillant entre 95 et 128 m²; que la distribution inversée des pièces de vie (espaces de vie à l'étage et chambres au rez-de-chaussée) entraîne une exploitation judicieuse des volumes disponibles permettant d'obtenir des espaces de séjour de bonne dimension; que des locaux de rangements (vélos, poubelles) sont prévus tant pour les bureaux que pour les logements; que la création d'un patio commun en intérieur d'îlot permet, d'une part, grâce à la démolition des annexes latérales disgracieuses, de désenclaver la parcelle et d'autre part, est de nature à renforcer la convivialité, ce qui lui confère une fonction sociale; que la Commission estime, au vu de ces éléments, que le projet est bien conçu et qu'il présente des logements de qualité rencontrant manifestement le prescrit de l'article 1er du CWATUPE;

Compte tenu de ce que la façade à rue, actuellement peu esthétique, sera totalement remaniée afin de garantir une meilleure intégration au contexte local;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet ne compromet pas les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales et que, de surcroît, il présente une bonne qualité tant du point de vue conceptuel qu'architectural;

La Commission émet un avis favorable»;

Considérant que cet avis est pertinent; qu'il y a lieu de s'y rallier totalement;

Considérant au vu de ce qui précède qu'il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme;

DECIDE

Article 1er. Le permis d'urbanisme sollicité par l'ASBL SECRETARIAT SYNDICAUX DU BRABANT WALLON, représentée par Monsieur SENGIER, administrateur-délégué, est octroyé à la condition de respecter l'avis du Service régional d'Incendie.

[…]";

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen de "la violation des articles 10, 11 et 159 de la Constitution, des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la Directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 4 et 6 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre Ier du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement, des articles D.62 à D.66 du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité ainsi que de l'erreur dans les motifs de l'acte ou de leur absence, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir"; qu'elle fait valoir que l'acte attaqué conclut que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au terme d'une motivation stéréotypée qui paraphrase l'article D.68 du Code de l'environnement et ne fait pas ressortir les raisons concrètes et particulières permettant à l'autorité de conclure à l'absence de nécessité d'une étude d'incidences; qu'elle se réfère à cet égard aux arrêts n° 195.297, BRICMONT et consorts, du 15 juillet 2009 et n° 193.123, TITANOBEL, du 8 mai 2009; qu'elle estime au demeurant que cette motivation est erronée dans la mesure où l'autorité délivrante considère que les inconvénients du projet sont inhérents à la fonction d'habitat qui est identique à la fonction des constructions voisines alors qu'elle fait abstraction de l'implantation nouvelle de bureaux au rez-de-chaussée du bâtiment; qu'elle en déduit que la partie adverse n'a pas apprécié correctement toutes les incidences potentielles d'un projet qui est susceptible de perturber de manière importante l'environnement dans la mesure où il ne prévoit aucun stationnement en site propre alors qu'il va générer un charroi important induit par la coexistence de quatre ménages, de dix postes de travail et du public fréquentant les lieux; qu'en conséquence, tenant compte du caractère lacunaire de la notice d'évaluation sur cette question, elle considère que la partie adverse devait imposer une étude d'incidences;

Considérant que, dans le mémoire en réplique et dans son dernier mémoire, la partie requérante estime, dans une observation générale relative aux premier, troisième et quatrième moyens, qu'elle n'avait pas à motiver, dans sa décision, de refus en première instance, les différents aspects relatifs au caractère incomplet du dossier de demande, aux lacunes de la notice d'évaluation des incidences et à l'absence de réalisation d'une étude d'incidences dans la mesure où

elle disposait de suffisamment d'éléments pour refuser le permis pour d'autres motifs; qu'elle déduit par ailleurs de l'arrêt n° 175.040, commune de Fernelmont, du 27 septembre 2007 qu'elle a bien intérêt à soulever l'inobservance par l'autorité qui a délivré le permis d'une formalité à caractère substantiel qu'elle a elle-même précédemment omis d'accomplir; que, s'agissant spécifiquement du premier moyen, elle réitère son argumentation; qu'elle considère également qu'il résulte de l'effet dévolutif du recours en réformation que la partie adverse devait imposer une étude d'incidences pour respecter les prescriptions de l'article D.68 précité; qu'elle soutient en effet, en s'appuyant sur l'arrêt n° 195.111, BOURLAND et SACRE, du 6 juillet 2009, que lorsque l'analyse prescrite par cette disposition n'a pas été correctement effectuée par l'autorité statuant sur le caractère complet et recevable du dossier, elle doit être effectuée par l'autorité délivrante; qu'enfin, elle constate, dans son dernier mémoire, que l'acte attaqué ne reprend pas les motifs de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, et en conclut qu'il n'est pas correctement motivé à cet égard;

Considérant qu'il résulte de l'article D.68, § 2, alinéa 1er, 3°, et alinéa 2, du Code de l'environnement que, dans tous les cas, l'autorité compétente doit, de manière expresse, se prononcer sur le fait de savoir si "la demande est complète ou recevable et [si] le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement"; qu'en vertu de l'alinéa 6 de cette même disposition, à défaut d'envoi de la décision dans un certain délai et à défaut pour le demandeur d'avoir introduit une demande de reconsidération conformément au § 3, "dans sa décision, à peine de nullité mais sans préjudice du pouvoir de réformation de l'autorité compétente sur recours, l'autorité compétente statue explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences et, dans l'affirmative, refuse le permis demandé";

Considérant que la décision attaquée est motivée comme suit, quant à l'absence de nécessité de réaliser une étude d'incidences :

" Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que la destination prévue pour ce projet est conforme à la destination de la zone du plan de secteur; que les inconvénients éventuels qui pourraient éventuellement subvenir suite à cette transformation, découleraient de la fonction d'habitat; que cette fonction est identique à celle des constructions implantées dans l'environnement immédiat; que ce projet n'est pas de nature à interférer sur d'autres parcelles de l'environnement immédiat; que par conséquent il n'affectera en rien la sensibilité environnementale de cette zone géographique; qu'au vu de ce qui précède, on peut conclure que ce projet n'aura pas d'incidence notable et que par conséquent il n'y a pas lieu à faire réaliser par le demandeur une étude d'incidence";

qu'une telle motivation ne peut être qualifiée de stéréotypée dès lors qu'elle envisage le projet de transformation concret soumis à l'autorité; qu'il ne peut être déduit, par ailleurs, de cette motivation que l'autorité régionale aurait omis de prendre en considération l'impact potentiel de la fonction de bureaux du rez-de-chaussée du bâtiment; qu'elle a simplement considéré que seule la fonction d'habitat pourrait le cas échéant engendrer des nuisances significatives;

Considérant que le contenu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, visé par l'acte attaqué, n'est ni lacunaire ni erroné quant aux incidences liées aux emplacements de parking; qu'ainsi, chacune des deux fonctions nouvelles de l'immeuble est envisagée distinctement dans la rubrique consacrée spécifiquement au nombre de ces emplacements; que l'auteur de la notice précise, à propos des bureaux, qu'il s'agit du déménagement d'un bureau existant, se trouvant à proximité immédiate, dont il déduit l'absence de nécessité de créer de nouvelles places de parking en ce qui concerne cette fonction du bâtiment, le "transfert" constituant une "opération blanche" sans impact réel sur le stationnement et la circulation dans le quartier; qu'enfin, s'agissant de la fonction d'habitat, l'impact potentiel sur le stationnement local et le charroi de la création de quatre appartements en plein centre urbain est assurément limité, au regard de ceux engendrés précédemment par l'affectation commerciale antérieure du bâtiment; que, par conséquent, en estimant que le projet n'aurait pas d'incidence notable sur l'environnement, même en l'absence de création de nouveaux emplacements de parking, l'autorité délivrante n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation et a valablement motivé sa décision; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que la partie requérante prend un deuxième moyen de la violation de l'article 26 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l'acte, du principe de bonne administration, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes et les motifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une première branche, elle reproche à l'acte attaqué de ne pas motiver spécialement en quoi l'activité de bureaux projetée ne met pas en péril la destination principale de la zone; que, selon elle, il ne suffit pas que cette activité puisse rentrer dans l'énumération de l'article 26 du CWATUPE et que la motivation du permis devait faire apparaître que l'autorité a examiné la compatibilité du projet avec la zone d'habitat au regard de la nature et du degré de nuisance de l'installation; qu'elle souligne que, dans le cadre de sa décision de refus de permis, elle relevait que le projet posait de réelles questions de ce point de vue,

en particulier relativement à la mobilité vu l'absence d'emplacements de parcage en site propre;
que, dans une seconde branche, elle considère que le renvoi à l'avis de la commission ne justifie pas adéquatement la compatibilité du projet avec le voisinage en l'absence d'examen in concreto, au regard des caractéristiques des installations et activités existantes; qu'elle relève, à cet égard, que la commission n'explique pas en quoi le voisinage, dont les caractéristiques ne sont même pas exposées, pourrait ou non être affecté par l'aspect non résidentiel du projet; qu'elle estime, par ailleurs, que la commission commet une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet ne générera pas de problème de parcage et de mobilité alors que, d'une part, les bureaux actuels de la demanderesse de permis ne se trouvent pas à proximité immédiate du site en projet et que, d'autre part, les parkings publics aux alentours qui ne sont pas réservés à d'autres activités (hôpital ou cimetière) sont déjà surchargés; qu'elle fait enfin valoir qu'il ne peut être déduit de la taille des duplex de deux ou trois chambres en projet que leurs futurs habitants seront des personnes à revenus modestes et qu'ils ne bénéficieront donc pas de véhicules;

Considérant que dans le mémoire en réplique et dans le dernier mémoire, la partie requérante réitère son argumentation; que, s'agissant de la seconde branche du moyen, elle souligne que l'analyse de l'impact du projet concernant le parcage opérée dans le mémoire en réponse occulte la destination de bureaux du rez-de-chaussée; que, dans le dernier mémoire, elle constate que la partie adverse n'a pas apprécié l'intégration du projet par rapport aux deux maisons voisines, alors que, compte tenu de la création de la cour-patio, une telle appréciation s'imposait;

Considérant qu'en ce qui concerne la première branche, l'acte attaqué est motivé de la manière suivante, quant à la compatibilité du projet avec la destination de la zone :

" Considérant que la demande vise la transformation d'un immeuble avec changement de destination afin d'y aménager quatre logements et un bureau (rez);

Considérant que l'article 26 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie prévoit que :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics»;

Considérant que le projet est manifestement conforme à la destination générale de la zone telle que définie par l'article 26 précité du Code";

que, en outre, il se réfère à l'avis de la commission d'avis sur les recours qui analyse l'intégration du projet au regard de la mixité des fonctions;
qu'au vu des éléments du dossier, et plus particulièrement de la faible ampleur du projet de bureaux (dix postes de travail), de la mixité du projet qui réalise aussi la destination principale de la zone et de l'ancienne affectation commerciale du bâtiment, une telle motivation n'est ni erronée ni insuffisante; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant qu'en ce qui concerne la seconde branche, il résulte sans ambiguïté de l'avis de la commission d'avis sur les recours, dont la décision litigieuse s'approprie les motifs, que la compatibilité du projet avec son voisinage a été concrètement envisagée, tant sous l'angle pratique que du point de vue esthétique; qu'il ressort tant du reportage photographique, que du contenu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et du rapport urbanistique joints à la demande de permis, que le voisinage du projet ne recèle pas de caractéristique particulière qui aurait nécessité dans l'acte entrepris un développement spécifique; que la cour-patio prévue par le projet sera située au cœur du bâtiment, et donc peu perceptible par le voisinage; qu'à cet égard, la partie requérante n'indique pas quel pourrait être l'impact négatif éventuel de cette cour-patio sur les deux habitations voisines; qu'au surplus, il n'appartient ni au requérant ni au Conseil d'Etat de substituer leur appréciation à celle de l'autorité administrative sous réserve de l'erreur manifeste d'appréciation, laquelle consiste en l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; que, s'agissant de la question du parking, la commission d'avis, suivie en cela par la partie adverse, a raisonnablement pu estimer qu'en raison de la localisation du projet "dans le centre de la commune, à proximité de la gare, du futur RER, des commerces et des services", de la situation des anciens locaux de la demanderesse de permis et de la destination annoncée des logements, le projet aurait un faible impact en termes de parcage, "d'autant plus que le plan de localisation et le rapport urbanistique montrent une disponibilité de parking suffisante à côté du site (parking public, cimetière, hôpital, etc.)"; que la commune requérante ne fait valoir aucun indice sérieux qui tendrait à démontrer l'existence à cet égard d'une erreur manifeste; qu'elle ne produit notamment aucun document tendant à établir la saturation des parkings à proximité du site, élément dont elle n'a pas jugé utile d'informer la partie adverse dans le cadre de l'instruction du recours en réformation; que la seconde branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que le deuxième moyen n'est dès lors fondé dans aucune de ses branches;

Considérant que la partie requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 414 et 415 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'elle relève que, selon la notice d'évaluation des incidences, une surface d'environ 168 m² sera affectée à des bureaux dont la destination (secrétariats syndicaux du Brabant wallon) implique l'ouverture à des visiteurs extérieurs, le projet litigieux ayant notamment pour but annoncé d'améliorer l'accueil du public; qu'elle considère dès lors que le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite s'applique au projet; qu'elle soutient que ce dernier n'entre pas dans les exceptions formulées à l'article 414, § 2, du CWATUPE, et notamment pas dans celle visée au 1° de cette disposition qui exclut du champ d'application du règlement précité les immeubles à usage de bureaux dont la surface "accessible au public" est inférieure à 150 m²; qu'à cet égard, elle considère que c'est la totalité de la surface de bureaux qui doit entrer en ligne de compte, dans la mesure où le "public" d'un immeuble de bureaux comprend les personnes qui y travaillent; qu'elle estime au demeurant qu'en l'espèce, selon les plans joints à la demande, la surface de bureaux accessible à des tiers excède, à elle seule, 150 m²; qu'elle considère que, si la partie adverse avait examiné la compatibilité du projet avec le règlement général précité, elle aurait constaté qu'il contrevenait notamment aux articles 415/2 (largeur insuffisante des portes des bureaux et sanitaires à l'avant de l'aile gauche du bâtiment et de la porte d'entrée de la salle de réunion), 415/1 (accès au bâtiment non horizontal et présence vraisemblable de marches) et 415/16 (absence de cheminement permanent, libre de tout obstacle, sur une largeur minimale de 1,5 mètre pour se rendre aux toilettes accessibles aux personnes à mobilité réduite);

Considérant que, dans le mémoire en réplique et dans le dernier mémoire, la partie requérante reproduit son argumentation antérieure, notamment quant à l'interprétation à donner au terme "public" dans le cadre d'immeubles de bureaux, c'est-à-dire non seulement les tiers qui se rendent sur place mais également les employés amener à travailler dans les bureaux, et souligne que la partie adverse reconnaît que le règlement général sur les bâtisses visé au moyen est applicable au projet;

Considérant que l'article 414 du CWATUPE dispose que :

" § 1er. Le présent chapitre s'applique aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 84, § 1er, et relatifs aux bâtiments, parties de bâtiments ou espaces suivants :

[…]

10° les immeubles à usage de bureaux, les commerces, centres commerciaux, hôtels, auberges, restaurants et café;

[…]

14° les trottoirs et espaces, publics ou privés, desservant les bâtiments et infrastructures visés au présent §, ainsi que le mobilier urbain qui y est implanté.

§2. Le présent chapitre ne s'applique pas :

1° aux actes et travaux relatifs à des constructions existantes :
- lorsque les actes et travaux ne constituent pas des transformations majeures;
- lorsque la superficie accessible au public des bâtiments visés au § 1er, 10°, est inférieure à 150 m²;
- lorsque les actes et travaux constituent des transformations majeures et que les cages d'ascenseur, les couloirs et les dégagements existants sur le parcours obligé des personnes à mobilité réduite, et qui ne font pas l'objet de travaux, ont une largeur inférieure à 90 centimètres ou ne permettent pas, aux changements de direction, l'installation d'une aire de manœuvre libre d'obstacle de 120 centimètres de diamètre;
- lorsque les actes et travaux ne remettent pas en cause l'accès des personnes à mobilité réduite aux diverses fonctions de l'établissement concerné et aux locaux sanitaires.

Par transformations majeures, il faut entendre des actes et travaux soit portant atteinte aux structures portantes du bâtiment ou de l'infrastructure, soit modifiant la destination de tout ou partie du bâtiment ou de l'infrastructure, soit portant extension du bâtiment ou de l'infrastructure.

[…]";

Considérant que les actes et travaux en projet apportent clairement des "transformations majeures" aux bâtiments préexistants;

Considérant que pour déterminer si la surface "accessible au public" du rez-de-chaussée nouvellement affecté à usage de bureaux excède ou non le seuil de 150 m² en deçà duquel ne trouve pas à s'appliquer le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, les surfaces qui ne sont ordinairement accessibles qu'aux travailleurs employés dans les bâtiments visés à l'article 414, § 1er, 10°, n'entrent pas dans le calcul de ces surfaces, sous peine de priver ce critère de toute portée pratique; qu'en conséquence, seules les surfaces des locaux du rez-de-chaussée ordinairement accessibles à des tiers entrent en ligne de compte pour le calcul des 150 m² visés à l'article 414, § 2, 1°;

Considérant que le dossier produit à l'appui de la demande de permis n'est pas très éclairant quant aux parties des nouveaux bureaux de la partie intervenante qui seront accessibles à des visiteurs extérieurs; qu'outre le hall d'accueil et le bureau paysager, reconnus accessibles aux tiers par la partie

intervenante, il est raisonnable de prendre également en compte tant les toilettes attenantes au hall d'accueil que celles situées à l'arrière du bureau paysager, les premières étant manifestement trop exigües pour accueillir des personnes à mobilité réduite; qu'en revanche, les autres locaux ne paraissent pas être ordinairement accessibles aux tiers, l'hypothèse de la partie requérante selon laquelle le public serait systématiquement dirigé vers l'un ou l'autre bureau, voire la salle de réunion, n'étant corroborée par aucun élément concret; que, par conséquent, une surface de bureaux de ± 134,52 m² sera ainsi "accessible au public", en manière telle que le règlement général sur les bâtisses susvisé ne trouve pas à s'appliquer au projet;

que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que la partie requérante prend un quatrième moyen de la violation des articles 84 et 284 à 287 du CWATUPE, des articles D.65 et D.66 du Code de l'environnement et de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une première branche, elle relève l'absence au dossier afférent à la demande de permis du rapport visé par l'article 285, alinéa 1er, 3°, a), du CWATUPE ainsi que des lacunes dans les plans joints à la demande quant à "l'occupation de la parcelle" (article 285, alinéa 1er, 3°, c) et à "la visualisation du projet reprenant les constructions à maintenir, à démolir ou à construire" (article 285, alinéa 1er, 3°, d); qu'elle soutient que ces plans n'indiqueraient ni "les fenêtres qui font face à la parcelle des bâtiments situés sur les parcelles voisines" [sic], ni même l'emplacement des bâtiments voisins, et ce alors que ces bâtiments sont mitoyens au projet et font face à la cour-patio en intérieur d'îlot, commune aux occupants des logements et des bureaux; qu'elle considère que la partie adverse n'a pu, en raison des lacunes du plan de situation, se rendre compte de l'implantation du projet par rapport à son environnement, et notamment par rapport aux maisons voisines, et ce d'autant que l'autorité de recours ne dispose pas d'une connaissance "naturelle" des lieux; qu'elle en déduit que la partie adverse n'a pas pu statuer en connaissance de cause;

que, dans une deuxième branche, elle considère qu'en raison des lacunes et des inexactitudes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, l'autorité administrative de recours n'a pu avoir une connaissance suffisante et correcte de l'impact du projet sur son environnement; qu'elle relève que le contenu de la rubrique intitulée "compatibilité du projet avec le voisinage" n'évoque ni la création d'une cour-patio en intérieur d'îlot et de vue sur les maisons d'habitation qui jouxtent le projet, ni la compatibilité avec le voisinage de la fonction de bureau envisagée; qu'elle reproche également à l'auteur de la notice de ne pas avoir répondu au problème de mobilité qui résultera de la mise en œuvre du projet et d'évacuer le problème du parcage sans étude de mobilité en s'appuyant sur des affirmations non

étayées; qu'elle estime que les obstacles techniques à la création d'emplacements de parkings évoqués par la notice (à savoir la fonction de bureau projetée au rez-de-chaussée et, pour les logements, la structure existante, constituée de colonnes en béton et en fonte) auraient dû orienter le choix de l'auteur vers un projet moins dense et non susceptible d'être fréquenté par un public de manière constante; qu'elle considère encore qu'en se référant à une "mobilité" douce de manière peu réaliste et en n'évoquant pas la proximité d'autres infrastructures fort fréquentées (hôpital, cimetière, poste,…), la notice minimise manifestement l'impact du projet sur le stationnement et la sécurité routière;

que dans une troisième branche, elle considère enfin qu'en raison du caractère incomplet du dossier, la partie adverse n'a pu statuer en connaissance de cause et a dès lors commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant le projet; qu'elle fait valoir que si l'autorité administrative de recours avait eu connaissance de la situation telle qu'elle se présentait effectivement sur le terrain, elle aurait refusé l'autorisation sollicitée, ou à tout le moins aurait imposé une étude d'incidences ou un complément de dossier préalablement à toute décision;

Considérant que, dans le mémoire en réplique et dans le dernier mémoire, la partie requérante reproduit ses arguments antérieurs; que, pour le surplus, s'agissant de la première branche du moyen, elle souligne que le simple fait d'avoir considéré que le dossier était complet ne suffit pas à fonder la régularité de l'acte attaqué sur ce point; que, concernant la deuxième branche du moyen, elle estime que l'accusé de réception de dossier complet qu'elle a délivré ne peut à lui seul justifier les lacunes de la notice d'évaluation des incidences; qu'elle soutient que l'absence de prise en considération par cette notice des différents éléments relatifs à la mobilité et au voisinage vicie le permis entrepris; qu'enfin, elle considère que la décision ne tient pas compte de la réalité des lieux et n'explique pas en quoi, concrètement, l'autorité administrative de recours estime que le projet s'intègrerait dans son environnement et serait compatible avec le caractère résidentiel de la zone;

Considérant que l'argumentation développée dans la première branche du moyen se fonde erronément sur le postulat que le contenu du dossier de demande de permis devait, en l'espèce, respecter les exigences du nouvel article 285 du CWATUPE, tel qu'il résulte de l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009 relatif aux actes et travaux visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, du CWATUPE, à la composition des demandes de permis d'urbanisme et à la procédure applicable en matière de performance énergétique des bâtiments; qu'en effet, si selon l'article 3 de cet arrêté du 18 juin 2009, "les articles 284 à 306 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et les groupements qui les contiennent sont remplacés par le Chapitre VII du titre I^{er} du

Livre V du même Code, contenant les articles 284 à 299", et si, conformément à l'article 9 du même arrêté, "le présent arrêté entre en vigueur le 1er mai 2010, à l'exception des articles 2, 284 à 294 sub articles 3 et 5, lesquels entrent en vigueur au 1er septembre 2009", celui-ci a réservé le cas des demandes de permis dont l'accusé de réception est, comme en l'espèce, antérieur au 1er mai 2010, dont l'instruction peut être poursuivie selon la procédure antérieurement en vigueur; qu'il résulte implicitement du libellé même de l'acte attaqué, qui vise dans son préambule le CWATUP "tel que modifié par le décret du 30 avril 2009", soit le code dans sa version antérieure à l'arrêté précité, que l'autorité administrative de recours a manifestement fait usage de cette faculté; que cette branche du moyen manque en droit;

Considérant, par ailleurs, que des lacunes ou des erreurs dans le dossier de demande de permis n'entachent la régularité du permis délivré que si l'autorité a pu être induite en erreur ou n'a pas eu une connaissance suffisante de la cause en raison de ces lacunes ou erreurs; que c'est à celui qui dénonce de tels défauts de démontrer que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande; qu'en l'espèce, la partie requérante ne présente aucun argument concret de nature à établir que les lacunes dont elle se prévaut auraient eu, à les supposer établies, une quelconque incidence sur l'adoption de l'acte attaqué; que les termes vagues dont elle fait usage ne permettent pas de percevoir quels seraient les points précis non renseignés sur les plans et ne ressortant pas des autres éléments du dossier qui, s'ils avaient été portés à la connaissance de la partie adverse, auraient pu remettre en cause son appréciation;

Considérant que s'agissant de la deuxième branche du moyen, il convient de rappeler que d'éventuelles lacunes dans la notice d'évaluation des incidences ne sont pas de nature à entraîner l'annulation d'un permis s'il apparaît que l'auteur de cette décision a néanmoins pu statuer en connaissance de cause; qu'il appartient à celui qui postule une annulation pour ce motif d'avancer des éléments concrets tendant à prouver que l'autorité n'a pas statué en connaissance de cause au vu de l'ensemble du dossier administratif;

Considérant qu'en l'espèce, la création d'une cour-patio en intérieur d'îlot résulte à suffisance des autres éléments du dossier joint à la demande de permis, et notamment des plans produits; que l'absence de mention de ce point spécifique dans la notice n'a dès lors pu induire l'autorité administrative de recours en erreur sur l'impact du projet sur ce point;

Considérant qu'en ce qui concerne le fait que la notice n'envisagerait pas expressément la compatibilité avec le voisinage de la fonction de bureau envisagée, le seul impact concret de cette nouvelle fonction du bâtiment mis en exergue par la partie requérante touche au problème de mobilité et de parking qu'elle estime résulter de la mise en œuvre du projet; qu'il a été jugé, dans le cadre de l'examen du premier moyen et de la seconde branche du deuxième moyen, auquel il est renvoyé, que le contenu de la rubrique de la notice consacré aux conséquences de l'absence d'emplacement de parking en site propre n'est ni lacunaire, ni erroné et que la circonstance que les parkings publics à proximité du site seraient déjà saturés n'est pas établie;

que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la troisième branche du moyen, que, dès lors que les lacunes relevées par la partie requérante ne sont pas avérées, il ne saurait être reproché à l'autorité administrative de recours de n'avoir pas statué en connaissance de cause; que, de même, l'erreur manifeste d'appréciation alléguée n'est pas établie;

que le moyen n'est donc fondé en aucune de ses branches,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le douze décembre deux mille treize par :

M^me^	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M^me^	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M^me^	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

V. WIAME. S. GUFFENS.