

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n<sup>o</sup> 242.120 du 16 juillet 2018

A. 221.580/XIII-7939

En cause :

**la Société anonyme TOPS,**  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Philippe BOSSARD, avocat,  
boulevard Mayence 19  
6000 Charleroi,

contre :

**la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Xavier DRION, avocat,  
rue Hullos 103 - 105  
4000 Liège.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée EUROPEAN  
EXHIBITION COMPANY, en abrégé EEC,**  
ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Bernard PAQUES et  
Gregory WINAND, avocats,  
chaussée de Marche 458  
5101 Namur.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 24 février 2017, la société anonyme (S.A.) TOPS demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 15 décembre 2016 par le Ministre ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses compétences, à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) EUROPEAN EXHIBITION COMPANY pour la construction d'un immeuble de bureaux et services sur un terrain sis chaussée de Courcelles 1 à Gosselies, et cadastré section A, n<sup>o</sup> 81a8.

## *II. Procédure*

Par une requête introduite le 19 avril 2017, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) EUROPEAN EXHIBITION COMPANY, en abrégé EEC, a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 16 mai 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 24 mai 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 juin 2018 à 9.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Sophie VAN KERCKHOVE, loco M<sup>e</sup> Philippe BOSSARD, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M<sup>e</sup> Xavier DRION, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M<sup>e</sup> Gil RENARD, loco M<sup>es</sup> Bernard PAQUES et Gregory WINAND, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

## *III. Faits*

Le 7 décembre 2015, la S.P.R.L. EEC introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du fonctionnaire délégué pour la construction d'un immeuble de

bureaux et services sur un bien sis chaussée de Courcelles 1 à Gosselies, cadastré section A, n° 81a8.

La demande de permis prévoit notamment un parking en sous-sol d'une capacité de 52 emplacements.

Le 28 décembre 2015, le fonctionnaire délégué établit un accusé de réception de dossier complet et informe la demanderesse de permis de la procédure administrative qui sera suivie.

Le 12 janvier 2016, la direction de l'aéroport de Charleroi (DGO2) adresse un avis positif sur le projet.

Le 13 janvier 2016, le service prévention incendie de la zone Hainaut-Est émet un avis favorable conditionnel.

Le 14 janvier 2016, BELGOCONTROL émet un avis favorable.

Du 19 janvier au 2 février 2016, une enquête publique se tient.

La partie requérante introduit une réclamation.

Le 12 février 2016, le service de l'urbanisme de la ville de Charleroi émet un avis favorable conditionnel.

Le 17 février 2016, la direction du développement rural (DGO3) informe le fonctionnaire délégué qu'elle n'a pas d'avis sur le projet.

Le 23 février 2016, le collège communal de Charleroi émet un avis favorable conditionnel.

Cet avis et le dossier complété de la demande sont adressés au fonctionnaire délégué le 29 février 2016.

Le 12 avril 2016, le fonctionnaire délégué refuse le permis d'urbanisme, pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant que le projet propose un parking intérieur au sous-sol de 52 places; qu'en application de la rubrique 63.21.01.01.02 «parc de stationnement de véhicules autres que ceux visés à la rubrique 50.10 - Local d'une capacité de 51 à 750 véhicules automobiles» du Code de l'Environnement, le projet est un

établissement de classe 2; qu'une demande de permis unique devait être introduite et non un permis d'urbanisme;

Considérant en outre que dans le cadre de l'avis de principe précité, il a été imposé «d'envisager un programme restreint de surface de bureaux en lien direct et en support des services offerts par l'hôtel»; que seuls 3000 m<sup>2</sup> maximum pourraient être autorisés en rapport avec les activités de l'hôtel; que tel n'est pas le cas de la présente demande; que par conséquent, il conviendra de revoir le projet eu égard à ces remarques, au regard des réclamations émises lors de l'enquête publique et de réintroduire le dossier sous forme de permis unique auprès de l'Administration communale".

Le 13 mai 2016, le conseil de la S.P.R.L. EEC introduit un recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de la décision de refus du 12 avril 2016. Le recours est réceptionné le 17 mai 2016.

Le 14 juin 2016, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable.

Le 16 novembre 2016, le conseil de la demanderesse de permis adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon, réceptionnée le 18 novembre 2016.

Le 2 décembre 2016, la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) propose au Ministre qui a l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses compétences, de refuser le permis et lui soumet un projet d'arrêté ministériel en ce sens.

Le 15 décembre 2016, le ministre délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée le 19 décembre 2016 à la S.P.R.L. EEC, au fonctionnaire délégué et à la ville de Charleroi.

La ville de Charleroi notifie l'acte attaqué à la partie requérante par un courrier du 13 janvier 2017.

#### *IV. Recevabilité*

##### *IV.1. Thèse de la partie intervenante*

###### *A. Le mémoire en intervention*

La partie intervenante souligne que la partie requérante n'expose d'aucune manière son intérêt personnel au recours dans la requête. Il s'ensuit, à son estime, que cette dernière n'a pas d'intérêt personnel à solliciter l'annulation de l'acte attaqué.

Elle fait valoir que la partie requérante n'établit pas que son objet social serait affecté par l'acte attaqué. Elle rappelle l'objet du recours. Elle soutient que la partie requérante ne peut fonder son intérêt au recours sur l'exploitation qui résulterait de cette construction. Elle émet un réel doute quant à l'impact de la construction litigieuse.

###### *B. Le dernier mémoire de la partie intervenante*

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante reproche à la partie requérante de ne pas mentionner dans sa requête l'intérêt dont celle-ci se prévaut et d'être totalement muette à ce sujet. Elle conclut que la requête doit être rejetée.

Elle a consulté les statuts de la partie requérante et ne voit pas comment celle-ci serait affectée par l'acte attaqué au regard de son objet social. Elle ajoute que le permis attaqué ne permet qu'une construction et non l'exploitation.

Elle prétend aussi que le simple fait d'être voisin ne suffit pas et qu'il faut encore démontrer l'incidence du projet sur le cadre de vie.

##### *IV.2. Examen*

Une personne morale propriétaire d'un bien situé à proximité des ouvrages autorisés par le permis d'urbanisme attaqué n'a pas à démontrer que son objet social serait affecté par ceux-ci et a, comme chacun, intérêt au bon aménagement de son quartier (C.E., 6 juillet 2017, COUPÉ et autres, n° 238.780).

Une mesure d'instruction à laquelle a procédé l'auditeur rapporteur permet d'établir que la partie requérante est propriétaire d'un bien contigu au projet litigieux.

La fin de non-recevoir est écartée.

## *V. Le premier moyen*

### *V.1. Thèses des parties*

#### *A. La requête en annulation*

La partie requérante prend un premier moyen de la violation "du principe de légalité, plus précisément de l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, des articles 10, § 1<sup>er</sup>, et 81 du décret du 11 mars 1999 relativement au permis d'environnement, de l'article 123 du CWATUP [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine], de l'absence de motivation interne adéquate ainsi que de l'excès de pouvoir".

Dans une première branche, elle fait valoir les éléments suivants :

- l'installation d'un "Parc de stationnement de véhicules autres que ceux visés à la rubrique 50.10 - local d'une capacité de 51 à 750 véhicules automobiles", dont question à la rubrique 63.21.01.01.02 de l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées est un établissement de classe 2 au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;
- il résulte des articles 10 et 81 du décret du 11 mars 1999 précité que tout projet mixte doit faire l'objet d'un permis unique;
- le projet litigieux initial visait la construction d'un immeuble de 6 étages comprenant un parking en sous-sol de 52 places;
- l'appréciation émise par la partie adverse, selon laquelle "c'est, par erreur, que le projet a maintenu 52 places de parking en sous-sol, alors qu'il aurait pu se contenter de 50 places au total", est contestable;
- de la sorte la partie adverse a violé les exigences résultant des dispositions précitées et a excédé son pouvoir;
- tant le fonctionnaire délégué que la DGO4 ont considéré, dans leurs avis respectifs, que la demande comprend un parking intérieur de 52 emplacements situé au sous-sol du bâtiment projeté, que le projet est un établissement de classe 2 et qu'une demande de permis unique aurait donc dû être introduite.

Dans une seconde branche, elle fait valoir les éléments suivants :

- l'acte attaqué est assorti de deux conditions qui ne respectent pas les exigences résultant de l'article 123 du CWATUP;
- la condition selon laquelle il faut "limiter le garage en sous-sol à une capacité de 50 emplacements de stationnement pour véhicules automobiles" impose le dépôt de plans modificatifs, ce qui n'est pas admissible;
- la partie adverse n'a pas délivré l'acte attaqué sur la base de plans complets dans la mesure où ceux dont elle disposait contenaient visiblement des erreurs de l'aveu même de la demanderesse de permis;
- la condition imposant de "supprimer les dix emplacements de stationnement extérieurs situés au droit de la façade Nord et aménager à leur place un espace végétalisé" nécessitait également l'élaboration de nouveaux plans.

#### *B. Le mémoire en réponse*

Quant à la première branche, la partie adverse fait valoir les éléments suivants :

- la S.P.R.L. EEC a renoncé à deux places de parking en sous-sol à l'occasion de son recours au Gouvernement wallon du 13 mai 2016;
- les circonstances présentées par la demanderesse de permis et l'examen minutieux du parking ont pu amener l'auteur de l'acte attaqué à considérer que le projet ne nécessitait pas plus de 50 places en sous-sol.

Quant à la seconde branche, la partie adverse fait valoir les éléments suivants :

- la suppression de deux places de parking en sous-sol ne requiert pas la modification des plans déposés, mais uniquement une modification minimale du marquage au sol du parking en sous-sol;
- la surface allouée aux 50 emplacements n'est pas modifiée et le marquage au sol ne nécessite pas de permis d'urbanisme;
- la seconde condition critiquée résulte de la proximité avec la sortie de l'hôtel voisin et il n'y a pas besoin de permis d'urbanisme pour ne pas construire ou pour aménager un espace vert végétalisé.

Elle conclut qu'aucun plan n'était requis.

### *C. Le mémoire en intervention*

Quant à la première branche, la partie intervenante fait valoir les éléments suivants :

- le ministre dispose d'un véritable pouvoir de réformation dans le cadre du recours administratif organisé qui a été introduit, sans être limité par l'étendue de l'examen auquel a procédé le fonctionnaire délégué;
- l'auteur de l'acte attaqué a tenu compte des différents avis émis, mais aussi des précisions qu'elle a apportées afin de prendre sa décision en pleine connaissance de cause;
- elle a sollicité immédiatement dans son recours administratif de ne pouvoir réaliser que 50 emplacements de parking au lieu de 52;
- à supposer que le projet ait requis un permis unique dès son introduction, ce qu'elle conteste, cet éventuel "vice en première instance" est couvert par la décision de réformation;
- l'autorité saisie sur recours est identique tant pour un permis d'urbanisme, que pour un permis unique et dès lors que le présent recours en annulation concerne une décision qui se substitue à la décision de première instance, la partie requérante n'a pas intérêt au moyen.

Quant à la seconde branche, la partie intervenante fait valoir les éléments suivants :

- la partie requérante utilise l'arrêt Watermael-Boitsfort, n° 90.256 du 28 septembre 2001 à mauvais escient; cette affaire diffère de la présente; elle est d'avis qu'en l'espèce, il ne s'agit que d'un aménagement intérieur au moyen d'un simple marquage au sol;
- les conditions imposées sont accessoires et non substantielles face à l'ampleur du projet.

### *D. Le mémoire en réplique*

Quant à la première branche, la partie requérante ajoute les précisions suivantes :

- la demande introduite sur recours portait sans ambiguïté sur un parking en sous-sol de 52 places;
- la partie adverse déguise la réalité et tente de couvrir son incompétence;

- la partie adverse a imposé à titre de condition assortissant le permis de "limiter le garage en sous-sol à une capacité de 50 emplacements de stationnement pour véhicules automobiles";
- la raison d'imposer cette condition lui échappe, si, comme le soutient la partie adverse dans son mémoire en réponse, la partie intervenante a renoncé à deux places de parking en sous-sol dans le cadre de son recours.

Quant à la seconde branche, la partie requérante ajoute les précisions suivantes :

- la question du parking est une question importante pour un projet d'une telle ampleur, laquelle ne peut être considérée comme étant secondaire ou accessoire et ne nécessitant pas le dépôt de nouveaux plans;
- il en est d'autant plus ainsi que cette condition fait basculer le projet mixte en un simple projet urbanistique.

#### *E. Le dernier mémoire de la partie requérante*

Dans son dernier mémoire, la partie requérante se réfère au mémoire en réplique.

### *V.2. Examen*

#### *Sur la première branche*

Au moment du dépôt de la demande, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement disposait comme suit :

- à l'article 2 :  
 " 11° projet mixte : le projet pour lequel il apparaît, au moment de l'introduction de la demande de permis, que sa réalisation requiert uniquement un permis d'environnement et un permis d'urbanisme".
- à l'article 10, § 1<sup>er</sup> :  
 " Nul ne peut exploiter sans un permis d'environnement un établissement de classe 1 ou de classe 2".
- à l'article 81 :  
 " § 1<sup>er</sup>. Tout projet mixte, à l'exception des projets portant sur des établissements temporaires, d'essai ou relatifs à des biens immobiliers visés à l'article 109 du CWATUPE, fait l'objet d'une demande de permis unique.

§ 2. Le collège communal de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'établissement en projet est compétent pour connaître des demandes de permis unique.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les fonctionnaires désignés par le Gouvernement au sein de l'Administration de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme et de l'Administration de l'Environnement sont conjointement compétents pour connaître des demandes de permis unique relatives à des actes et travaux ou des établissements situés sur le territoire de plusieurs communes.

Le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique sont exclusivement compétents pour connaître conjointement des demandes de permis unique relatives à des actes et travaux visés à l'article 127, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du CWATUP [...].

L'article 2, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées renvoie à l'annexe I du même arrêté pour la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées.

La rubrique 63.21.01.01.02. de l'annexe I précitée, telle que modifiée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 juillet 2013 "modifiant le Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement, l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées", vise le "parc de stationnement de véhicules autres que ceux visés à la rubrique 50.10" dans un "local d'une capacité" "de 51 à 750 véhicules automobiles".

Selon cet arrêté, ces installations sont de classe 2.

L'article 3 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement dispose que la classe de l'établissement est déterminée par celle de l'installation ou l'activité qu'il contient.

En l'espèce, il n'est pas contesté que le demandeur a présenté une demande de permis d'urbanisme qui visait un parking en sous-sol d'une capacité de 52 emplacements.

Dans son recours administratif au Gouvernement, du 13 mai 2016, la partie intervenante a fait valoir notamment ce qui suit :

" [...]

12. Il ne peut être sérieusement contesté que le projet prévoyant la présence de 52 places de parking en sous-sol, il constitue un établissement de classe 2 soumis à permis d'environnement et, donc, en l'espèce, à permis unique.

Néanmoins, le projet a subi de nombreuses modifications et le nombre de places de parking n'a pas réellement été réévalué en fonction de la réduction du projet au cours de discussions préalables.

13. En l'espèce, il n'existe aucune norme contraignant imposant un nombre d'emplacement de parking particulier par m<sup>2</sup> de bureaux ou de services. La requérante n'a pas connaissance d'une circulaire ou de ligne de conduite qui réglerait ce point, hormis la circulaire de Saeger de 1970. Selon cette circulaire, qui s'applique d'abord aux constructions situées en milieu urbanisé, la norme est d'une place de parking pour 50m<sup>2</sup> de bureaux.

En l'espèce, le projet développant une superficie plancher totale de 3.413 m<sup>2</sup> (accueil, services, bureaux et espaces techniques au niveau de la toiture), un nombre de 68 places serait recommandé. Néanmoins, dès lors que la circulaire vise la superficie plancher, il convient de soustraire les surfaces non destinées aux bureaux et aux services. Si l'on ne retient que les surfaces plancher des bureaux et des services, nous arrivons à 2.501 m<sup>2</sup> (4x493 m<sup>2</sup> de bureaux + 276 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée + 253.80 au 1<sup>er</sup>). Le projet nécessite donc 50 places de parking selon ladite circulaire.

Le projet en prévoyait initialement 52 en sous-sol et 35 à l'extérieur, soit un total de 87 places de parking.

Le Collège souhaitant la suppression de dix places en surface, il en resterait encore 77.

→ Le permis peut donc être délivré en prévoyant la suppression de 2 places de parking en sous-sol. Il en demeurerait 50 [en] sous-sol, de sorte que le projet n'entrerait plus dans la rubrique précitée et qu'un permis unique ne serait plus requis.  
[...]"

Le souhait de la partie intervenante de limiter la capacité du parking en sous-sol à 50 emplacements ressort donc clairement du recours administratif.

Le grief de la partie requérante selon lequel la partie adverse déguise la réalité manque en fait.

Dans son avis du 2 décembre 2016, la DGO4 estimait qu'une demande de permis unique aurait dû être introduite au lieu d'une demande de permis d'urbanisme.

L'auteur de l'acte attaqué a, pour sa part, raisonné comme suit :

" [...]

Considérant que, sur base des pièces versées au dossier administratif qui lui est soumis, l'autorité compétente ne partage pas la position et les motifs développés ci-avant par la DGO4 - Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture; que sa décision repose sur les motifs repris ci-après;

Considérant l'Arrêté du Gouvernement wallon daté du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées; que la rubrique 63.21.01.01.02 «Parc de stationnement de véhicules autres que ceux visés à la rubrique 50.10 - local d'une capacité de 51 à

750 véhicules automobiles», reprend cette hypothèse comme un établissement de classe 2, soumis à permis d'environnement;

Considérant, comme exposé dans le recours introduit, que les plans de la demande prévoyaient, lors de leur dépôt, la réalisation d'un parking souterrain de 52 places de parking en sous-sol; que le projet a subi de nombreuses modifications et le nombre de places de parking n'a pas réellement été réévalué en fonction de la réduction du projet au cours de discussions préalables, que c'est donc, par erreur, que le projet a maintenu 52 places de parking en sous-sol, alors qu'il aurait pu se contenter de 50 places au total et pas nécessairement en sous-sol; que, comme indiqué dans le cadre du recours, le projet prévoit la réalisation de 35 places de parking à l'extérieur en surface; que le Collège communal souhaitant supprimer 10 places de parking en surface, la demanderesse entend limiter le parage extérieur à 25 emplacements;

Considérant que la requérante se limite à solliciter la réalisation de 50 places en sous-sol et 25 places à l'extérieur, soit 75 places au total ce qui est tout à fait suffisant; qu'en l'espèce, si les plans déposés semblaient laisser croire qu'un permis d'environnement était sollicité (52 places en sous-sol), il est clair que, dès son introduction, le projet ne requérait pas un permis d'urbanisme et un permis d'environnement;

[...]

Considérant que l'autorité compétente sur recours est valablement saisie; que sa décision en réformation purge le vice dont serait entachée la décision du fonctionnaire délégué, soit l'autorité saisie en première instance;

[...]".

Dans ces circonstances, l'auteur de l'acte attaqué a pu constater que la demande dont il était saisi portait sur cinquante places de parking au sous-sol, que le projet ne requérait pas de permis d'environnement, que la qualification de projet mixte ne s'imposait pas, qu'il n'y avait pas lieu d'appliquer la procédure du permis unique et qu'il pouvait valablement se prononcer sur une demande de permis d'urbanisme.

En outre, la partie requérante ne fait valoir aucune atteinte à des garanties procédurales.

La première branche du premier moyen ne peut être retenue.

*Sur la seconde branche*

L'article 123, alinéa 1<sup>er</sup>, du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit :

" Les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévues au présent titre".

L'article 123, alinéa 1<sup>er</sup>, du CWATUP permet à l'autorité d'assortir le permis d'urbanisme de conditions. Cette compétence relève de son pouvoir d'appréciation.

Ces conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

En l'espèce, l'acte attaqué comporte notamment les conditions suivantes :

- supprimer les dix emplacements de stationnement extérieurs situés au droit de la façade nord et aménager à leur place un espace végétalisé;
- limiter le garage en sous-sol à une capacité de cinquante emplacements de stationnement pour véhicules automobiles.

Leur portée est de supprimer au total douze emplacements de parking par rapport au projet initial qui en prévoyait quatre-vingts sept (cinquante-deux places en sous-sol et trente-cinq à l'extérieur).

Aucune de ces conditions n'impose le dépôt de plans modificatifs. Il n'est pas soutenu qu'elles ne portent pas sur des éléments secondaires et accessoires, ni qu'elles se réfèrent à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité.

La seconde branche du premier moyen n'est pas fondée.

Le premier moyen n'est pas fondé.

## *VI. Le second moyen*

### *VI.1. Thèses des parties*

#### *A. La requête en annulation*

La partie requérante prend un second moyen de la violation de "l'obligation générale de motivation formelle des actes administratifs visée à la loi du 29 juillet 1991, plus particulièrement en ses articles 2 et 3, et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Dans une première branche, elle fait valoir les éléments suivants :

- l'avis de la commission d'avis sur les recours constitue une formalité substantielle, prescrite à peine de nullité, en vertu de l'article 120, alinéa 4, du CWATUP;
- cette commission a donné un avis défavorable, le 14 juin 2016, en estimant que la réalisation d'un plan communal d'aménagement (P.C.A.) est un préalable à la délivrance des permis d'urbanisme dans la zone d'aménagement communal concerté (ZACC);
- l'acte attaqué s'écarte de cet avis sans justification précise; il en ressort une erreur manifeste d'appréciation;
- le P.C.A. n'a pas la portée et la vocation que semble lui donner la partie adverse : il a valeur réglementaire en vertu de l'article 49 du CWATUP et "a vocation à indiquer la destination de chaque point de la zone couverte par lui sous ses aspects à la fois fonctionnels et formels";
- le P.C.A. consiste en un outil ayant vocation à développer les réseaux de transports en commun dans le périmètre concerné et à harmoniser l'architecture variée des bâtiments du voisinage;
- l'auteur de l'acte attaqué n'a pas motivé sa décision de s'écarter de l'avis en question sur tous ces points;
- la justification avancée d'une urbanisation très présente et variée n'est pas suffisante pour passer outre l'exigence imposée, rappelée par l'avis de la commission d'avis sur les recours;
- l'affirmation selon laquelle la quasi-totalité du site à réaménager est urbanisée est fausse;
- la ZACC de la Cité "Hubinon" reprise au schéma de structure communal (S.S.C.), dans laquelle s'intègre le projet litigieux, comprend une surface inoccupée de 187.834 m<sup>2</sup> pour une superficie totale de 265.004 m<sup>2</sup>, soit une zone encore non urbanisée de 70 %;

- en tant que propriétaire d'un immeuble contigu au projet litigieux, elle s'inquiète de l'absence d'adoption préalable d'un P.C.A., ce qui du reste n'est pas, selon elle, conforme à l'article 1<sup>er</sup> du CWATUP;
- l'autorité a donc méconnu son obligation de motivation formelle et commis une erreur manifeste d'appréciation.

Dans une deuxième branche, elle fait valoir les éléments suivants :

- elle a déposé une réclamation lors de l'enquête publique;
- l'auteur de l'acte attaqué n'apporte aucune motivation adéquate en réponse aux remarques d'ordres planologique et technique formulées par elle; il commet aussi une erreur manifeste d'appréciation;
- ses griefs en termes de mobilité ne sont pas rencontrés; l'auteur de l'acte attaqué ne se justifie pas quant à l'étroitesse de la seule voie d'accès au terrain litigieux, ni quant à la très forte augmentation du flux de trafic aux heures d'arrivée et de départ qu'engendreront les bureaux prévus dans la construction, ni quant aux normes de sécurité particulières en cas d'incendie ou autre catastrophe à envisager; l'auteur de l'acte attaqué n'a pas procédé à une analyse fouillée de la situation existante, en violation de son devoir de minutie, se contentant simplement de tirer une issue positive du silence des autorités locales;
- quant aux problèmes de parking, l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé et son auteur commet une erreur manifeste d'appréciation en comparant l'offre de stationnement contenue dans l'acte attaqué à la circulaire DE SAEGER alors que cette circulaire, de 1970, est aujourd'hui complètement dépassée; il n'est plus pertinent de calculer le nombre de parking par m<sup>2</sup> de surface plancher; en outre, cette circulaire n'a aucune valeur réglementaire; l'auteur de l'acte attaqué ne fait pas état de la partie de l'immeuble destinée à accueillir des services paramédicaux (+ de 500 m<sup>2</sup>), ce qui engendrera une demande importante de stationnement, laquelle ne peut être supportée uniquement par l'étroite chaussée;
- quant à l'accessibilité du bien par les transports en commun, il n'existe qu'un seul arrêt de bus pour toute la chaussée de Courcelles (arrêt "Grand Conty"), lequel dessert trois lignes de bus (41, 61 et 63); elle précise que la ligne 61 ne circule que deux fois par jour très tôt le matin, tandis que les deux autres lignes desservent des zones bien particulières de la banlieue de Charleroi avec des horaires peu étendus sur la journée; elle en infère que la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation en indiquant que le site est accessible par de nombreux transports en commun; elle renvoie à une vue aérienne des environs du projet litigieux;
- l'auteur de l'acte attaqué commet donc une erreur manifeste d'appréciation en estimant que septante-cinq emplacements de parking suffisent pour pratiquement 2.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 500 m<sup>2</sup> de services paramédicaux;

- quant au grief pris de l'inadéquation du projet avec la politique communale actuelle de la ville de Charleroi, la motivation de l'acte attaqué est irrégulière en ce que son auteur se rallie à l'avis favorable conditionnel du collège communal qui traduirait "la politique qu'entend mener la ville en termes d'aménagement et de localisation de services et bureaux, et tout particulièrement le programme tel que projeté"; en effet, l'avis favorable conditionnel en question n'établit pas que le projet litigieux est conforme au projet de la majorité politique actuelle de redynamiser le centre-ville, notamment par un nouveau quartier d'affaires de 77.000 m<sup>2</sup> de bureaux (Left Side Business Park).

Dans une troisième branche, elle fait valoir les éléments suivants :

- au titre de condition assortissant l'acte attaqué, il est notamment prévu de "se conformer aux exigences du rapport de prévention du Service Prévention incendie-Zone Hainaut-Est, daté du 13 janvier 2016 (Cf. annexe 2)";
- l'annexe 2 n'est pas jointe à l'acte attaqué, ce qui ne lui a pas permis de prendre connaissance des exigences formulées par le service de prévention incendie;
- la motivation par référence n'est pas régulièrement assurée de sorte que la partie adverse manque à son obligation de motivation formelle.

#### *B. Le mémoire en réponse*

Quant à la première branche, la partie adverse fait valoir les éléments suivants :

- l'acte attaqué révèle que son auteur n'a pas méconnu son obligation de motivation formelle en exposant les motifs pour lesquels il s'est écarté de l'avis de la commission d'avis sur les recours;
- l'auteur de l'acte attaqué ne soutient pas que la superficie concernée par le S.S.C. était quasi totalement urbanisée;
- le constat réalisé quant au caractère urbanisé porte uniquement sur la partie du site qui se trouve du même côté de l'autoroute, soit les alentours directs de la parcelle concernée par le projet;
- la comparaison avec l'ensemble de la ZACC évoquée n'est pas probante;
- aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée.

Quant à la seconde branche, la partie adverse fait valoir les éléments suivants :

- l'auteur de l'acte attaqué n'avait pas l'obligation de répondre à toutes les objections que la partie requérante a émises durant l'enquête publique;

- la partie requérante "n'exprime pas en quoi il n'a pas été possible de comprendre pourquoi ses objections n'ont pas été suivies";
- aucune des autorités consultées n'a estimé qu'il y avait un problème de mobilité;
- les entreprises voisines fonctionnent sur la base d'horaires variés et différents, répartissant les flux de véhicules à divers moments de la journée;
- les trois lignes de bus pointées par la partie requérante passent non loin du projet litigieux et ont des horaires différents et répartis sur la journée; aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée;
- concernant le grief relatif au parking, les autorités locales ont estimé qu'il était préférable de supprimer dix places de parking puisque ces dernières étaient situées à proximité de la sortie du parking de l'hôtel; ces mêmes autorités ont estimé que la capacité de parking était suffisante au regard du projet concerné;
- l'acte attaqué révèle encore que cette question a fait l'objet d'un examen précis du besoin en parking du bâtiment au regard de la circulaire de 1970 pour conclure que ce qui était proposé rencontrait les besoins de parking de manière confortable;
- le rapport fait le 22 février 2016 par le collège communal contient la liste des contestations formulées par la partie requérante dont le grief concernant une contradiction avec la politique communale actuelle de la ville de Charleroi, si bien que c'est en connaissance de cause que le collège communal a prononcé son avis favorable conditionnel; le collège communal a estimé que la réclamation n'était pas pertinente au regard du projet en question et de sa politique de redynamisation.

Quant à la troisième branche, la partie adverse fait valoir que l'avis du service prévention incendie produit au dossier administratif mentionne une "annexe II". Elle confirme que l'avis en question est bien joint à l'acte attaqué.

### *C. Le mémoire en intervention*

Quant à la première branche, la partie intervenante fait valoir les éléments suivants :

- la dérogation au P.C.A. retenue par l'auteur de l'acte attaqué est légale au vu de l'article 127, § 3, du CWATUP et est adéquatement motivée compte tenu des motifs qu'elle reproduit;
- l'auteur de l'acte attaqué a également fait sienne la motivation du collège communal qui concluait à l'inopportunité d'imposer un P.C.A.

Quant à la deuxième branche, la partie intervenante fait valoir les éléments suivants :

- en termes de mobilité, l'auteur de l'acte attaqué a fait siennes les motivations émises par les différentes instances d'avis en précisant qu'au vu des informations fournies par différentes autorités locales consultées à ce sujet, toutes ont admis qu'aucun problème de mobilité n'était présent dans cette zone;
- l'acte attaqué précise que le site est accessible par de nombreux transports en commun et que la politique actuelle vise à encourager le covoiturage et les transports publics;
- l'analyse opérée par la partie requérante ne peut être suivie quant aux lignes de bus; le site est bien desservi par les lignes 41 et 63 de manière fréquente; les horaires de la ligne 61 sont limités, mais la ligne 63 suivie de la ligne 83 permet d'arriver à la même destination;
- quant au parking, la circulaire DE SAEGER a joué le rôle d'un simple facteur indicatif et la motivation est étayée par d'autres éléments que ce que rapporte la partie requérante, puisqu'il est aussi question des recommandations du collège communal où il est soutenu que le nombre d'emplacements de parking est suffisant en l'espèce et où la suppression de dix places de parking est décidée au profit d'un espace végétalisé;
- la partie requérante ne montre pas comment la motivation de l'acte attaqué sur les aspects positifs du projet révélerait qu'il contrarie la politique communale actuelle de la ville; si tel était le cas, elle est d'avis que le collège communal n'aurait sans doute pas pris la décision d'octroyer le permis sous conditions, tout en mentionnant la parfaite adéquation du projet avec son cadre urbanistique;
- il ressort de l'acte attaqué qu'un membre de la commission d'avis sur les recours a estimé que le projet s'inscrit adéquatement dans un contexte déjà urbanisé et est en totale conformité avec les objectifs de la ville.

La troisième branche n'est pas examinée.

#### *D. Le mémoire en réplique*

Quant à la première branche, la partie requérante ajoute les précisions suivantes :

- l'explication avancée par la partie adverse est contestable quant au fait que l'auteur de l'acte attaqué se serait autorisé du contexte bâti entourant la parcelle visée; il a commis une erreur manifeste d'appréciation en circonscrivant et scindant la ZACC, comme la partie adverse tente de le faire dans le mémoire en réponse.

Quant à la deuxième branche, la partie requérante ajoute les précisions suivantes :

- relativement au problème de mobilité, elle produit une photographie qui révèle l'encombrement de véhicules au sein de la seule voirie d'accès au terrain litigieux, alors même que le projet litigieux n'est pas réalisé;
- elle souligne que la zone est déjà victime de parking sauvage de deux côtés de la voirie, rendant l'utilisation de celle-ci très difficile;
- la société PARK & FLY exploite un parking voisin, ce qui augmente considérablement la fréquentation et la circulation dans cette zone;
- le projet litigieux aura des conséquences inquiétantes sur cette situation déjà problématique.

Quant à la troisième branche, la partie requérante ajoute les précisions suivantes :

- la mention dans l'acte attaqué n'est pas un moyen de preuve suffisant de la communication du rapport;
- aucun rapport n'ayant été joint à l'acte attaqué lors de la notification qui lui a été faite, il y a lieu de constater que la motivation par référence n'a pas été régulièrement assurée par la partie adverse.

#### *E. Le dernier mémoire de la partie adverse*

Dans son dernier mémoire, la partie adverse ajoute les précisions suivantes :

- la question de la mobilité a fait l'objet d'une analyse qui permet de comprendre pourquoi la réclamation de la partie requérante n'a pas été retenue;
- il y a lieu de noter que la réclamation y est spécifiquement visée par les mots "contrairement au contenu de la réclamation";
- l'existence des trois lignes de bus n'apparaît pas dans le dossier administratif, mais elle fait partie de l'information qui se trouve dans le "domaine public" et cette information est relayée par la partie requérante elle-même;
- la partie requérante exige les motifs des motifs.

#### *F. Le dernier mémoire de la partie intervenante*

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante ajoute les précisions suivantes quant à la seconde branche :

- il y a lieu d'avoir égard aux avis favorables des autorités dont le Gouvernement a fait siennes les motivations;
- celles-ci ont toutes souligné qu'aucun problème de mobilité n'était présent dans la zone;
- un considérant de l'acte attaqué met en valeur l'accès au site par de nombreux transports en commun et l'encouragement du covoiturage et des transports publics par la politique actuelle.

## VI.2. Examen

### *Sur la première branche*

L'article 127, § 3, du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit :

- " Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 5<sup>o</sup>, 7<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup>, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement".

Cette disposition est également rendue applicable au périmètre concerné par une ZACC, même non mise en œuvre, par l'article 33, § 8, du même Code qui dispose que :

- " Les articles 110 à 112 et 127, § 3 sont applicables à toute zone ou partie de zone d'aménagement communal concerté qu'elle soit ou non mise en œuvre ou lorsque la zone d'aménagement communal concerté porte sur une ou plusieurs affectations visées à l'article 25, alinéa 3".

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenues sur la demande.

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

Dans son avis du 14 juin 2016, la commission d'avis sur les recours a fait valoir ce qui suit :

" [...]

Compte tenu de ce que le projet se situe en ZACC (non mise en œuvre) au plan de secteur; que la demanderesse sollicite une dérogation à la destination de la zone sur base de l'article 127 § 3 du Code dès lors que le projet se situe également dans le périmètre d'un SAR; que deux membres estiment qu'il n'est pas acceptable de procéder à l'urbanisation de la zone concernée par le biais de l'octroi de dérogation au coup par coup alors qu'il existe depuis l'entrée en vigueur du SAR l'obligation d'élaborer un PCA qui serait de nature à garantir le bon aménagement des lieux; que le principe de l'implantation d'un immeuble de bureaux et de services à l'endroit concerné et le recours à une expression contemporaine ne sont pas remis en cause; que toutefois, la réalisation d'un PCA constitue un préalable à l'octroi des permis d'urbanisme;

[...]".

L'acte attaqué comporte la motivation suivante :

" [...]

Considérant que l'immeuble est établi en ordre ouvert, sur une parcelle d'angle, avec retrait moyen de la voirie de 11,20 m, côté Ouest, et un retrait de 8,20 m, côté Nord; que l'immeuble de forme rectangulaire est orienté perpendiculairement par rapport à la limite Ouest de la parcelle;

[...]

Considérant que sur le plan urbanistique, la demande se situe au plan de secteur en zone d'aménagement communal concerté (non mise en œuvre), telle que décrite à l'article 33 du CWATUP;

Considérant que le projet est toutefois de nature, in abstracto et conformément à l'article 33, § 8 du Code, à bénéficier de l'application de l'article 127, § 3 du Code permettant de s'écarter du plan de secteur, pour autant qu'il soit soumis à enquête publique (ce qui a bien été le cas) et respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage;

Considérant que la parcelle s'inscrit au sein d'un environnement proche déjà construit et principalement caractérisé par les bâtiments accueillant un magasin de l'enseigne INTERMARCHE et un hôtel disposant de zones de stationnement;

[...]

Considérant qu'au vu du contexte bâti entourant la parcelle visée, il n'est pas opportun d'imposer la réalisation préalable d'un plan communal d'aménagement préalable à l'octroi d'un permis pour l'urbanisation de cette parcelle; qu'un tel plan est sollicité depuis 1976 (cf. arrêté du site à réaménager); qu'en l'absence de ce plan, plusieurs permis ont été délivrés sur la partie du site reprise de ce côté de l'autoroute; qu'il est déraisonnable d'imposer la réalisation d'un Plan communal d'aménagement dans le cadre de l'urbanisation de la parcelle en cause située dans cette partie du site à réaménager, qui est déjà quasi totalement urbanisée;

Considérant que le site en cause est idéal pour la réalisation de bureaux, la création de logements n'étant pas opportune à cet endroit; qu'en effet, il y a lieu de relever :

- la situation du terrain à proximité immédiate de l'autoroute, bénéficiant ainsi d'une excellente accessibilité, mais située dans un environnement soumis à des nuisances acoustiques;
- le terrain ne dispose pas d'une superficie suffisante pour composer un projet de logements bien intégré au sein d'un espace convivial arboré;
- le terrain est enclavé entre des activités de services; un hôtel, un supermarché, des bureaux (Deloitte), une usine et un vaste parking de l'aéroport;

Considérant que, pour ces motifs, le programme visant la création de bureaux et d'espaces de services de type paramédical est pertinent;

[...]

Considérant que le site est accessible par de nombreux transports en commun; qu'en outre, la politique actuelle vise à encourager le covoiturage et les transports publics;

Considérant que, contrairement au contenu de la réclamation, ni la ville, ni le fonctionnaire délégué, soit les autorités locales connaissant bien l'endroit en cause, n'ont constaté de problème de mobilité particulier, que les constructions voisines disposent toutes d'emplacements de parking en suffisance; que, d'ailleurs, il y a lieu de relever que le Collège souhaite la suppression de 10 places de parking au profit d'un espace végétalisé, ce qui tend à démontrer que l'autorité locale estime la capacité de stationnement suffisante pour l'endroit considéré;

Considérant que le présent projet a le mérite de réhabiliter un bien laissé à l'état de friche;

[...]".

La motivation qui précède permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a estimé ne pas devoir retenir l'avis de la commission d'avis sur les recours selon laquelle la réalisation d'un P.C.A. s'imposait préalablement à toute délivrance de permis d'urbanisme. Les motifs de l'acte attaqué font apparaître les raisons pour lesquelles l'autorité compétente a considéré qu'il pouvait être fait application de l'article 127, § 3, du CWATUP. Ces raisons sont

admissibles en droit. Il n'est pas démontré qu'elles procéderaient d'une erreur en fait ou résulteraient d'une erreur manifeste d'appréciation.

La critique émise dans la requête selon laquelle l'auteur de l'acte attaqué aurait erronément conclu à une urbanisation quasi-totale au regard de la ZACC manque en fait dès lors qu'il ressort de la motivation formelle que l'autorité a pris en compte le "contexte bâti entourant la parcelle visée". L'auteur de l'acte attaqué n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation du bon aménagement des lieux en tenant compte du contexte bâti environnant. Aucune disposition ne lui imposait de procéder à cette appréciation nécessairement sur la base du périmètre de l'ensemble de la ZACC.

Il n'est pas établi que l'absence d'adoption d'un P.C.A. préalable à l'acte attaqué constitue la violation de l'article 1<sup>er</sup> du CWATUP.

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

#### *Sur la deuxième branche*

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

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

Quant à la mobilité, la partie requérante exposait ce qui suit dans sa réclamation :

- " Actuellement, une petite route de 5 mètres 60 de large dessert le site actuel avec, pour rappel, principalement :
- un hôtel de plus de 154 chambres et 13 salles de réunion dont une pouvant contenir 800 personnes
  - un grand magasin de distribution (intermarché) avec un parking de plus de +- 60 parkings

- le bâtiment de bureau actuellement occupé par Deloitte occupant 35 personnes, d'une superficie de 900 m<sup>2</sup> (projet d'agrandissement de 450 m<sup>2</sup> en finalisation d'étude)
- une exploitation de +/- 450 parkings (Park and Fly) et de nombreuses navettes vers l'Aéroport BSCA.

À ce jour, le flux de trafic engendré par les différentes activités présentes sur le site pose déjà des problèmes de trafic et de nombreux bouchons à la sortie du site vers la chaussée donnant accès au rond-point, d'autant plus qu'un trafic important existe sur la Chaussée de Courcelles et ce, entre 7h30 et 8h30 ainsi que de 16h à 18h du lundi au vendredi.

La circulation est déjà saturée et cette petite route d'accès n'a pas les caractéristiques d'un accès à un «Office Park».

Cette saturation actuelle pourrait poser des problèmes importants de sécurité en cas d'incendie d'un des bâtiments ou d'accidents graves.

Un nouveau bâtiment de bureau pouvant contenir 200 personnes engendrera un nouveau trafic important et amplifiera le risque de sécurité".

L'acte attaqué contient la motivation suivante sur cette question :

" [...]

Considérant qu'une réclamation a été introduite et porte sur les motifs suivants :

[...]

- le projet accentuerait les problèmes de mobilité déjà engendrés par les différentes activités présentes sur le site, surtout aux heures de pointes;

[...];

Considérant que le site est accessible par de nombreux transports en commun; qu'en outre, la politique actuelle vise à encourager le covoiturage et les transports publics;

Considérant que, contrairement au contenu de la réclamation, ni la ville, ni le fonctionnaire délégué, soit les autorités locales connaissant bien l'endroit en cause, n'ont constaté de problème de mobilité particulier; que les constructions voisines disposent toutes d'emplacements de parking en suffisance; [...]".

Tant le service de l'urbanisme dans son avis favorable conditionnel du 12 février 2016 que le collège communal de Charleroi dans son avis favorable conditionnel du 23 février 2016 relèvent une réclamation de la partie requérante sur un problème de mobilité. Aucune réponse n'y est réservée. Le fonctionnaire délégué n'aborde aucunement la question de la mobilité dans sa décision de refus du 12 avril 2016.

La réclamation circonstanciée de la partie requérante ne donne lieu qu'à l'affirmation que le problème ne se pose pas. En l'espèce, cette réponse est insuffisante compte tenu de la précision de la critique et des éléments fournis par cette partie. En outre, le dossier administratif ne révèle pas comment l'autorité a pu considérer que le site était accessible par de "nombreux" transports en commun. Enfin, si le recours aux transports en commun et au covoiturage peut limiter le problème global de mobilité avancé, l'évocation de son intérêt ne constitue pas une

réponse à l'argument pris de l'aggravation des nuisances préexistantes en ce domaine par la réalisation du projet litigieux.

La motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi le grief en question n'est pas retenu. Elle ne permet pas non plus de s'assurer que l'autorité a tranché la question en connaissance de cause.

Les explications complémentaires des parties adverse et intervenante dans leurs écrits de procédure sont absentes de l'acte attaqué et ne peuvent combler les lacunes de sa motivation.

La critique est fondée.

Quant au parking, la partie requérante exposait ce qui suit dans sa réclamation :

" Il est à noter que le site n'est pas desservi par des transports en communs.

Le projet de bâtiment dont demande de permis d'urbanisme, prévoit 87 parkings pour un potentiel de 200 travailleurs soit un ratio de moins de 45 % (soit moins d'une place pour 2 travailleurs) ce qui présage que 55 % des travailleurs motorisés se gareront sur la petite route d'accès.

La destination paramédicale, par sa nature d'activité d'accueil de patients, amplifiera la problématique. À ces estimations il faudra ajouter les visiteurs motorisés des activités des autres étages.

Une autre estimation ci-après appuie l'argumentation relative aux conséquences de ce projet sur la mobilité et l'occupation sauvage de la petite route : le ratio surface totale 4500 m<sup>2</sup>/87 parkings = 52 est encore plus inquiétant (1 parking pour 52 m<sup>2</sup>). Pour information, ce ratio m<sup>2</sup>/nombre de parkings occupés par Deloitte est de 40 % inférieur.

Des parkings insuffisants par rapport à la superficie engendreront du parking sauvage sur la route d'accès et accentueront les problèmes de mobilité et de sécurité du site. Il est à prendre en considération la configuration de la sortie des parkings de l'hôtel et du Park and Fly qui accentue la densité du trafic devant le bâtiment projeté".

L'acte attaqué contient la motivation suivante sur cette question :

" [...]

Considérant qu'une réclamation a été introduite et porte sur les motifs suivants : [...]

- Le nombre de places de parking de stationnement projeté n'est pas adapté à la surface totale de l'immeuble au vu du taux de fréquentation qu'il est susceptible d'occasionner (200 personnes (membres du personnel) plus les personnes venant pour les services paramédicaux proposés); cela risque fort d'entraîner du stationnement sauvage sur les routes d'accès, mettrait ainsi en péril la mobilité et occasionnerait des problèmes importants de sécurité en cas d'incendie des bâtiments ou d'accidents graves;

[...]

Considérant que dans son recours, la demanderesse invoque les arguments suivants :

- Il n'est pas contesté que le projet prévoyant 52 places de parking en sous-sol constitue un établissement de classe 2 soumis à permis d'environnement et donc à permis unique.

Pour la demanderesse, vu les nombreuses modifications du projet, le nombre de places de parking n'a pas été réévalué en fonction de la réduction du projet au cours de discussions préalables (possibilité d'octroyer le permis en prévoyant la suppression de deux places de parking au sous-sol).

Néanmoins, il n'existe aucune norme contraignante imposant un nombre d'emplacements de parking particulier par m<sup>2</sup> de bureaux ou de services.

[...]

Considérant par ailleurs, que l'aménagement du parking aérien comme le spécifie également le Collège communal dans son avis du 12 février 2016, est dangereux : «l'espace de stationnement de dix emplacements prévu au droit de la façade Nord de l'immeuble constitue une source de danger car les emplacements sont directement accessibles de la voie de circulation qui dessert et jouxte l'entrée d'un parking privé de deux cents places accordé par permis d'urbanisme en date du 23 octobre 2012 (PURB/2012/0169); que de plus ce type d'aménagement ne correspond pas à celui suivi pour les parkings des autres emplacements existants dans le voisinage, qu'il y aurait lieu de ne pas les réaliser».

Le Collège communal a émis un avis favorable conditionnel. L'une des conditions est que «les 10 emplacements de stationnement prévus au droit de la façade Nord seront supprimés et remplacés par un espace végétalisé»;

[...]

Considérant que la requérante se limite à solliciter la réalisation de 50 places en sous-sol et 25 places à l'extérieur, soit 75 places au total ce qui est tout à fait suffisant; [...]

Considérant qu'en dépit des emplacements de stationnement supprimés, le projet propose 75 emplacements (extérieurs et intérieurs), soit un nombre suffisant et adapté de place de parking au regard du projet; qu'en effet, cette offre de stationnement est supérieure à ce que recommande la circulaire de Saeger laquelle vise plutôt une application en centre urbain; que le projet prévoit une place de parking pour 40 m<sup>2</sup> de superficie brute, lorsque la circulaire en recommande une pour 50 m<sup>2</sup> de surface plancher;

Considérant que le site est accessible par de nombreux transports en commun; qu'en outre, la politique actuelle vise à encourager le covoiturage et les transports publics;

[...]

[...] que, d'ailleurs, il y a lieu de relever que le Collège souhaite la suppression de 10 places de parking au profit d'un espace végétalisé, ce qui tend à démontrer que l'autorité locale estime la capacité de stationnement suffisante pour l'endroit considéré".

Il ressort de la motivation formelle de l'acte attaqué que la question du parking a bien été examinée par son auteur. Cette motivation permet de comprendre pourquoi l'autorité a estimé ne pas devoir abonder dans le sens de la réclamation. Les raisons avancées pour justifier la limitation du nombre d'emplacements de parking à septante-cinq emplacements sont admissibles en droit et en fait et ne

révèlent pas une appréciation manifestement erronée. Il n'est ainsi pas dénué de toute raison que d'admettre une diminution du nombre d'emplacements de parking compte tenu des modifications apportées au permis. Il n'est pas manifestement erroné que la suppression de dix emplacements de parking aux abords de l'hôtel voisin maintienne une capacité de parking suffisante. Faute de toute norme réglementaire applicable, il n'est pas non plus déraisonnable de s'autoriser notamment de la circulaire SAEGER de 1970 pour apprécier si le nombre de septante-cinq emplacements proposé suffit au projet.

La critique n'est pas fondée.

Quant à la stratégie de la ville de Charleroi, la partie requérante écrivait ce qui suit dans sa réclamation :

" La volonté de la majorité politique actuelle est de redynamiser le centre-ville de Charleroi, notamment par un nouveau quartier d'affaires (Left Side Business Park) de 77000 M<sup>2</sup> de bureaux. Le projet présenté devrait donc aussi porter atteinte à la volonté stratégique du pouvoir politique en place".

L'acte attaqué contient la motivation suivante sur cette question :

" [...]

Considérant qu'une réclamation a été introduite et porte sur les motifs suivants : [...]

- le projet va à l'encontre de la politique développée par la Ville de Charleroi qui tend à redynamiser le centre-ville, notamment par un nouveau quartier d'affaires d'une surface de 77000 m<sup>2</sup> de bureaux;

[...]

Considérant que le Collège communal rapporte notamment dans son avis favorable conditionnel que :

« [...]

Considérant, pour terminer, que le projet :

- Correspond à la destination de fait du site qui comprend un hôtel, un commerce et un bâtiment de bureaux;
- Pourrait trouver intégration dans son environnement au vu des caractéristiques de la trame urbanistique des lieux;

[...]»;

Considérant que l'autorité de recours partage la position et les motifs développés par le Collège communal de la ville de Charleroi; que cette position traduit la politique qu'entend mener la ville en termes d'aménagement et de localisation de services et de bureaux, et tout particulièrement le programme tel que projeté;

[...]".

Ce dernier motif révèle que l'auteur de l'acte attaqué rejoint l'appréciation de la ville de Charleroi quant au projet litigieux tel qu'il s'inscrit dans son contexte environnemental préexistant (hôtel, commerce, bureaux). Rien ne permet de conclure, comme semble le penser la partie requérante, qu'il s'agit d'une réponse spécifique à l'argument développé dans la réclamation de la partie requérante, précitée.

S'agissant d'un recours en réformation, la partie adverse ne devait pas exposer spécifiquement en quoi sa conception de l'aménagement des lieux l'a amenée à accueillir le projet litigieux, quand bien même la ville de Charleroi aurait une politique de revitalisation de son centre-ville et que cet élément a été mentionné dans la réclamation alors que, dans leurs avis des 12 avril et 23 février 2016, le service d'urbanisme et le collège communal de Charleroi avaient bien noté la réclamation, mais n'avaient formulé sur ce point aucune réserve ou condition à l'admissibilité du projet.

L'acte attaqué expose à suffisance les raisons pour lesquelles son auteur a estimé pouvoir autoriser le projet litigieux.

La critique n'est pas fondée.

La deuxième branche du second moyen est partiellement fondée.

#### *Sur la troisième branche*

La notification de l'acte attaqué à la partie requérante a été assurée, en application de l'article 343 du CWATUP, par un courrier du 13 janvier 2017 de la ville de Charleroi.

S'agissant d'une notification à l'adresse d'une partie réclamante et non du bénéficiaire de l'acte attaqué, son incomplétude n'entraîne pas l'illégalité de l'acte attaqué, mais seulement l'invalidité de la notification. Lorsque la notification ne comporte pas l'acte administratif annoncé, il incombe à l'administré d'en demander la copie auprès de l'autorité administrative.

Même s'il était démontré que la notification à la partie requérante n'a pas été pleinement réalisée par la ville de Charleroi, cette lacune serait sans effet sur la légalité de l'acte attaqué.

En l'espèce, la partie requérante ne démontre pas que la notification était incomplète et ne semble avoir entrepris aucune démarche auprès de la ville de Charleroi postérieurement à la réception de l'acte attaqué afin d'obtenir la copie de l'annexe II.

La troisième branche du second moyen n'est pas fondée.

Le second moyen est partiellement fondé.

#### *VII. L'indemnité de procédure*

La partie requérante sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 700 euros à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

#### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 15 décembre 2016 par le Ministre ayant dans ses compétences l'Environnement et l'Aménagement du territoire, à la S.P.R.L. EUROPEAN EXHIBITION COMPANY pour la construction d'un immeuble de bureaux et services sur un terrain sis chaussée de Courcelles 1 à Gosselies, et cadastré section A, n° 81a8.

#### **Article 2.**

Une indemnité de procédure 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 sont 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 XIII<sup>e</sup> chambre,  
le seize juillet deux mille dix-huit, par :

Michel PÂQUES,  
Luc CAMBIER,  
Anne-Françoise BOLLY,  
Vanessa WIAME,

conseiller d'État, président f.f.,  
conseiller d'État,  
conseiller d'État,  
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Michel PÂQUES.