

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 253.181 du 9 mars 2022

A. 227.353/XIII-8574

En cause : **LORETTE** Jean-Christophe,
ayant élu domicile chez
M^e Michaël PILCER, avocat,
avenue Albert-Elisabeth 46
1200 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,

Parties intervenantes :

1. **la société anonyme**
BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM,
ayant élu domicile chez
M^{es} Nicolas BARBIER et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,
2. **la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Marie BOURGYS, avocat,
chemin de la Maison du Roi 34 C
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 1^{er} février 2019, Jean-Christophe Lorette demande l'annulation de la décision du 6 décembre 2018 du ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire, qui octroie à la société anonyme (SA) Bouygues Immobilier Belgium un permis unique ayant pour objet la construction d'un immeuble résidentiel avec un parking souterrain et la création

d'une nouvelle voirie, à Céroux-Mousty, avenue des Combattants, rue de la Tannerie et ruelle de la Cure.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 3 juillet 2019, Jean-Christophe Lorette sollicite la suspension de l'exécution de la même décision.

Par des requêtes introduites les 4 et 16 avril 2019, la SA Bouygues Immobilier Belgium et la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

Ces interventions ont été accueillies par une ordonnance du 19 avril 2019.

Un arrêt n° 246.207 du 28 novembre 2019 a suspendu l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Des demandes de poursuite de la procédure ont été introduites les 3, 17 et 18 décembre 2019 par les parties adverse et intervenantes.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section 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 9 novembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 décembre 2021.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Michaël Pilcer, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse et *loco* M^e Marie Bourgys, pour la seconde partie intervenante, et M^e Nathanaël Sneessens, *loco* M^{es} Nicolas Barbier et Fabrice Evrard, avocats, comparaissant pour la première partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 246.207 précité du 28 novembre 2019. Il convient de s'y référer, en précisant que le désistement d'instance a été décrété par les arrêts n° 247.507 et n° 247.508 du 7 mai 2020, dans les causes enrôlées respectivement sous les n^{os} A.200.522/XIII-7814 et A.225.226/XIII-8351. L'affaire portant le n° A.227.352/XIII-8573 est, quant à elle, toujours pendante.

IV. Deuxième moyen

IV. 1. Thèse de la partie requérante

4. Le requérant prend un moyen, le deuxième de la requête, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation matérielle des actes administratifs, des articles 84, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 93 et 95 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des articles 415/1, 1° et 2°, et 415/2 du guide régional d'urbanisme (GRU), soit du 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, du principe général de bonne administration, notamment du principe du raisonnable et du principe de précaution, du principe d'impartialité, de la méconnaissance de l'obligation de statuer en connaissance de cause, de la violation des formes substantielles et de l'excès de pouvoir.

5. Dans une première branche, il fait grief au projet de déroger au 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, en ce que, si l'acte attaqué doit être interprété comme octroyant la dérogation, il n'est pas valablement motivé au regard du rapport de synthèse, qui indique que les dérogations prévues ne sont pas acceptables pour les bâtiments neufs en projet, et de l'article 113 du CWATUP qui requiert notamment que les actes et travaux projetés respectent, structurent ou recomposent les lignes de

force du paysage et soient compatibles avec la destination générale de la zone considérée.

6. En une deuxième branche, il fait valoir que, si l'acte attaqué doit être compris comme refusant la dérogation en cause et que l'objectif des plans modifiés transmis par un courrier du 30 novembre 2018 est de répondre aux objections de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGO4) mais non aux objections du rapport de synthèse, il y a lieu de constater que l'acte attaqué, qui ne refuse pas le permis ni n'impose, avant l'octroi du permis, le dépôt de plans modifiés en vue de supprimer la dérogation, est illégal.

7. Dans une troisième branche, il expose que, si l'acte attaqué est compris comme refusant la dérogation aux dispositions du GRU puisqu'il affirme qu'« aucune dérogation ne peut être acceptée dans le cas des bâtiments neufs », et que l'objectif des plans modifiés transmis par un courrier du 30 novembre 2018 est de répondre aux objections émises dans le rapport de synthèse au sujet des dérogations au GRU, l'acte attaqué est alors illégal car, contrairement à ce qu'il affirme en page 15, il ne s'agit pas de simples adaptations techniques et d'ordre secondaire, mais bien de la suppression de diverses dérogations au GRU, dès lors que les plans modifiés concernent la largeur des dégagements, la longueur de certains murs, la largeur des portes intérieures, les sas et les halls.

8. En une quatrième branche, il fait grief à l'acte attaqué de ne pas justifier l'octroi d'une dérogation au plan communal d'aménagement (PCA) en ce qui concerne les bow-windows, simplement jugée « acceptable ».

IV.2. Thèse de la partie adverse

9. La partie adverse conteste l'intérêt du requérant au moyen, dès lors qu'il ne se réclame pas de la catégorie des personnes visées aux articles 414 et suivants du CWATUP.

10. Sur la première branche du moyen, elle répond que l'acte attaqué doit être compris comme refusant la dérogation aux dispositions du GRU.

11. Sur les deuxième et troisième branches, elle objecte, jurisprudence à l'appui, que les agencements prévus aux articles 414 et 415 du CWATUP ne doivent pas impérativement figurer sur les plans accompagnant la demande, ce qui implique que les modifications nécessaires afin de respecter le règlement général devront figurer aux plans d'exécution du futur projet.

Elle explique qu'en l'espèce, l'autorité a ainsi précisé que les aménagements permettant de respecter les articles 415/1, 1° et 2°, et 415/2 du règlement général nécessiteront une modification des plans et que, comme l'indique le courrier précité du 30 novembre 2018, il ressort des commentaires techniques des architectes du demandeur que des solutions existent afin d'assurer le respect du règlement régional, de sorte que l'autorité a pu s'assurer que les plans déposés permettent le respect des conditions dont est assorti le permis d'urbanisme, à savoir notamment la suppression des dérogations aux dispositions précitées du GRU. Elle considère que le dépôt de plans modifiés préalablement à la décision dont recours n'est donc pas requis et que le fait que le requérant estime, à l'inverse de l'autorité, que la disparition des dérogations n'est pas une modification d'ordre secondaire n'a aucun impact sur la légalité de l'acte attaqué.

12. Sur la quatrième branche, elle conteste l'intérêt du requérant à la critique ayant trait à la dérogation au PCA qui concerne les niveaux supérieurs des bow-windows visibles sur les façades de l'avenue de la Tannerie, alors qu'il habite à l'avenue des Combattants.

IV.3. Thèse de la première partie intervenante

13. La première partie intervenante conteste l'intérêt du requérant au deuxième moyen dès lors qu'il n'appartient pas à l'une des catégories des personnes visées par le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et qu'il ne soutient pas non plus que la conformité de l'immeuble projeté audit règlement est nécessaire à la satisfaction de ses besoins de vie. Elle lui reproche également de ne pas démontrer son intérêt à dénoncer l'absence de motivation de la dérogation octroyée concernant les bow-windows visibles en façade sur l'avenue de la Tannerie.

14. Sur le fond, elle répond qu'à la lecture de l'acte attaqué, aucune dérogation n'a été accordée au règlement général précité puisqu'au contraire, l'autorité examine la conformité du projet audit règlement, liste les dérogations identifiées et indique ensuite que celles-ci nécessitent une modification des plans pour respecter la norme, car aucune dérogation ne peut être acceptée dans le cas d'un bâtiment neuf.

Elle expose que, suite au rapport de synthèse sur recours, elle a adressé un courrier accompagné de plans complémentaires, dont il ressort qu'elle n'a fait que proposer des aménagements possibles pour répondre aux normes du règlement et que le requérant ne soutient pas que les aménagements proposés ne sont pas possibles. Elle en déduit que, sur cette base, la partie adverse a pu statuer en parfaite

connaissance de cause et considérer que le permis pouvait être délivré en l'état, sans qu'aucune dérogation au règlement précité soit octroyée. Elle estime que la partie adverse pouvait raisonnablement tenir compte de ce courrier et des adaptations proposées étant donné qu'elles résultent de remarques formulées dans le cadre de l'instruction de la demande et que les adaptations ne visent que des éléments secondaires, techniques et accessoires, ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet.

Elle ajoute que si le requérant affirme que ces plans complémentaires ne peuvent pas être qualifiés de secondaires, il reste en défaut de l'étayer et il ne soutient pas qu'une nouvelle enquête publique aurait dû être organisée, ni que les instances d'avis auraient dû à nouveau être sollicitées.

IV.4. Thèse de la seconde partie intervenante

15. Sur la première branche, la seconde partie intervenante soulève, à titre principal, la même exception d'irrecevabilité du moyen que les parties adverse et première intervenante, dès lors que le requérant n'est pas dans la catégorie des personnes visées par les articles 414 et suivants du CWATUP, ni ne soutient que la conformité de l'immeuble litigieux à ces dispositions est nécessaire à la satisfaction de ses besoins de vie. À titre subsidiaire, elle observe qu'en tout état de cause, il ressort de l'acte attaqué que la dérogation au GRU en question a été refusée, de sorte que la branche manque en fait.

16. Sur la deuxième branche, elle conteste l'intérêt du requérant au moyen pour les mêmes raisons que celles qui valent pour la première branche.

Jurisprudence à l'appui, elle objecte, à titre subsidiaire, que les agencements prévus aux articles 414 et 415 du CWATUP ne doivent pas impérativement figurer sur les plans accompagnant la demande. Elle en conclut que le dépôt de plans modifiés préalablement à l'acte attaqué aux fins de respecter les articles 415/1, 1° et 2°, et 415/2, n'est pas requis, les modifications pouvant se faire par le biais de plans d'exécution, d'autant plus que la partie adverse a pu s'assurer par le courrier susvisé du demandeur de permis de novembre 2018, que des solutions existent quant à ce.

17. Sur la troisième branche, elle fait valoir, à titre principal, que le requérant ne tire aucune conséquence de la critique selon laquelle les modifications à apporter aux plans ne sont pas secondaires, et que la troisième branche est également irrecevable à défaut d'intérêt pour les mêmes raisons que celles qui valent pour les première et deuxième branches.

À titre subsidiaire, elle considère que si la critique revient à reprocher de n'avoir pas organisé une nouvelle enquête publique – ce qui n'est pas clairement formulé –, l'acte attaqué s'en explique et qu'outre que le requérant tente de substituer son appréciation à celle de l'autorité, la critique concernant le caractère secondaire des adaptations apportées au plan n'est pas fondée puisque le CWATUP ne prévoit pas que les agencements prévus aux articles 414 et 415 doivent impérativement figurer sur les plans accompagnant la demande, en sorte que ceux-ci ne doivent, partant, pas non plus être impérativement soumis à enquête publique.

18. Quant à la quatrième branche, elle répond qu'à la supposer établie, l'irrégularité alléguée n'a exercé aucune influence sur le sens de la décision prise, n'a pas eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte et n'a privé le requérant d'aucune garantie. Elle ajoute que le requérant n'explique pas en quoi la violation dénoncée a eu une incidence concrète sur sa situation personnelle ou lui a causé grief, et que, sur le vu de la distance qui le sépare du projet et donc, des bow-windows critiqués, elle ne perçoit pas en quoi l'octroi de la dérogation contestée pourrait avoir une telle incidence concrète dans son chef.

IV.5. Mémoire en réplique

19. En réplique, sur les trois premières branches réunies, le requérant prend acte du fait qu'aucune dérogation au règlement général d'urbanisme n'a été accordée, en sorte que la première branche du moyen est sans objet.

20. Quant à l'intérêt au moyen, il réplique que l'exception soulevée ne peut, le cas échéant, valoir que pour la première branche. Il souligne que les deuxième et troisième branches, quant à elles, n'invoquent pas comme telle la violation des articles 414 et suivants du CWATUP mais critiquent le fait que le permis attaqué a été délivré avant le dépôt de plans complets et, partant, invoquent la violation, par la partie adverse, de son obligation de statuer sur la base de plans complets qui ne seront plus modifiés ni complétés.

21. Il conteste que l'enseignement de la jurisprudence invoquée par la partie adverse soit applicable en l'espèce, dès lors que, d'une part, il ne ressort ni de l'acte attaqué ni du dossier administratif que la partie adverse s'est assurée que les plans joints à la demande permettent le respect des conditions dont est assorti le permis d'urbanisme, puisqu'ils devront être modifiés, et que, d'autre part, à la différence de l'hypothèse de l'arrêt cité, la partie adverse admet explicitement dans l'acte attaqué que des plans modifiés devront être déposés, alors que le permis n'impose pas, en son dispositif, le respect des articles 415 et 416 du CWATUP et,

partant, laisse une appréciation totale au demandeur quant aux aménagements qu'il souhaite apporter au projet, ce qui ne se peut.

Il souligne qu'en se fondant sur le courrier précité du 30 novembre 2018 du conseil du demandeur de permis, la partie adverse s'en remet entièrement à l'appréciation de celui-ci, que, s'il ressort du dossier administratif que le bénéficiaire du permis affirme que des solutions existent, il n'en ressort pas que la partie adverse a examiné sérieusement et concrètement que tel est bien le cas et qu'en tout état de cause, l'acte attaqué est muet quant à ce.

22. Sur la quatrième branche, il maintient son intérêt au moyen, alléguant que les bow-windows sont visibles depuis son domicile, proche du site accueillant le projet litigieux, et que le projet déroge au PCA, un des outils planologiques, qui participe à la conception du bon aménagement des lieux. Il maintient le bien-fondé du moyen en ce que l'acte attaqué ne contient pas d'autre motif que le mot « acceptable » pour justifier la dérogation.

IV.6. Derniers mémoires

A. La partie adverse

23. En son dernier mémoire, la partie adverse maintient que le moyen n'est pas recevable à défaut d'intérêt pour la raison exprimée dans le mémoire en réponse, d'autant que le requérant ne prétend pas avoir l'intention d'acquérir un bien dans le projet litigieux ni connaître des personnes à mobilité réduite dans son entourage ayant manifesté une telle volonté.

24. Sur le fond, elle fait valoir que, si l'acte attaqué relève qu'il déroge au GRU et que le projet implique une modification des plans parce qu'aucune dérogation ne peut être acceptée pour les bâtiments neufs en projet, il est manifeste qu'il refuse toute dérogation, que, certes, le dispositif de l'arrêté n'énonce pas de conditions imposant le respect du GRU mais que celui-ci s'applique de plein droit aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et que, partant, l'acte attaqué n'avait pas à énoncer des évidences sur ce point.

Pour le surplus, elle maintient la position défendue dans son mémoire en réponse.

B. La première partie intervenante

25. Maintenant son exception d'irrecevabilité du deuxième moyen et sa réponse au fond sur celui-ci, la première partie intervenante ajoute qu'en tout état de cause, si le permis n'est pas subordonné expressément à la condition de respecter le GRU, il ne peut être jugé irrégulier pour ce motif, dès lors qu'en toute hypothèse, ce règlement s'applique de plein droit aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme.

Par ailleurs, à propos du courrier précité du 30 novembre 2018, elle précise qu'elle n'a fait que rassurer la partie adverse quant au fait que le règlement pourra être intégralement respecté et ce, sans aucune dérogation ni modification des éléments structurels. Elle estime que, ce faisant, elle a proposé quelques aménagements possibles sans pour autant prétendre à l'exhaustivité, ce qui n'était pas requis puisqu'il n'est pas prévu que les aménagements par rapport au GRU figurent sur les plans accompagnant la demande. Elle ajoute que, si l'acte attaqué précise que les éléments proposés présentent des corrections « sur quelques éléments identifiés [...] comme non conformes », cela n'implique pas que les autres éléments identifiés n'ont pas été examinés par l'autorité ni que celle-ci ne s'est pas assurée qu'ils puissent être valablement corrigés.

Elle expose que la partie adverse n'a fait que se prononcer formellement sur les aménagements proposés expressément, sans qu'il soit pour autant nécessaire qu'elle se prononce formellement sur l'ensemble, et que la critique selon laquelle il était possible de déposer des plans modificatifs, sur recours, après le rapport de synthèse, n'est pas émise par le requérant et n'est pas d'ordre public.

Sur la quatrième branche, elle fait valoir que les écarts relatifs à la partie visible des bow-windows ou « oriels » sont des dérogations relatives aux lucarnes visibles sur les volumes d'angle de l'avenue de la Tannerie et en façade arrière, qui font l'objet d'une motivation circonstanciée dans la décision prise en première instance et qu'à cet égard, l'acte attaqué s'en approprie les motifs, en sorte qu'il est lui-même adéquatement motivé.

IV.7. Examen

26. Sur la recevabilité du moyen, en ses trois premières branches, le requérant ne dénonce pas seulement la violation des articles 415/1 et suivants du 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 ou l'illégalité de la dérogation à ces dispositions mais

critique également le fait que des plans modifiés pour supprimer ces dérogations devront être déposés après la délivrance du permis unique attaqué. Il a intérêt à un moyen qui fait grief à l'acte attaqué d'autoriser un projet qui, pour se conformer à la légalité, doit être modifié après sa délivrance dans une mesure qui ne peut pas être déterminée avec précision lors de l'octroi du permis. L'exception est sur ce point liée au fond.

27. Sur la première branche, après avoir identifié les dispositions du GRU, 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 (règlement général PMR), auquel le projet déroge, l'acte attaqué contient notamment le motif suivant :

« Considérant que les aménagements en vue de répondre aux conditions fixées par ce guide régional sur les différents points énumérés ci-dessus nécessitent une modification des plans en vue de respecter la norme; qu'aucune dérogation ne peut être acceptée dans le cas des bâtiments neufs en projet ».

La première branche manque donc en fait, ainsi qu'en convient le requérant en réplique.

28. Sur les deuxième et troisième branches, les articles 414 et suivants du CWATUP, alors applicable, portant le règlement général PMR, fixent des règles impératives et s'appliquent aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 84, § 1^{er}, du même Code, et relatifs aux bâtiments, parties de bâtiments ou espaces visés à l'article 414, § 1^{er}, dudit Code. En conséquence, l'autorité régionale est en droit de refuser une demande de permis, notamment, pour le motif du non-respect de ce règlement général. Dans le cadre de l'examen de la demande, il lui appartient, d'une part, de vérifier si les aménagements qui sont prévus aux plans respectent les dispositions précitées et, d'autre part, de s'assurer que les plans permettent le respect des conditions dont elle envisage d'assortir le permis d'urbanisme.

Il convient de rappeler, sur ce point, qu'en vertu de l'article 285, alinéa 1^{er}, 3^o, du CWATUP, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009, la demande de permis d'urbanisme doit comprendre, entre autres, un rapport qui contient une motivation des dérogations sollicitées lorsque le projet implique une dérogation aux dispositions légales, décrétales ou réglementaires.

Par ailleurs, les conditions qui assortissent un permis unique doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation, 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 qui impliquent encore une appréciation de l'administration, ni se référer à un événement futur, incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions 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.

29. En l'espèce, le rapport de synthèse relatif au recours administratif constate que le projet n'est pas conforme – « déroge » – au 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. Le rapport énumère les points sur lesquels le projet s'en écarte. Il poursuit en énonçant que « les aménagements en vue de répondre aux conditions fixées par ce guide régional sur les différents points énumérés ci-dessus nécessitent une modification des plans en vue de respecter la norme; qu'aucune dérogation ne peut être acceptée dans le cas de bâtiments neufs en projet; que cette seule situation permet de motiver à suffisance de droit le refus ».

En réaction à ce rapport de synthèse, les conseils de la demanderesse de permis ont communiqué à la partie adverse, le 30 novembre 2018, une note dans laquelle ils exposent les raisons pour lesquelles, à leur estime, le permis unique pourrait néanmoins être accordé. Cette note aborde notamment la problématique de la dérogation au règlement régional relatif à l'accessibilité PMR, dans les termes suivants :

« Le rapport de synthèse identifie diverses dérogations au règlement régional d'urbanisme.

Les fonctionnaires sur recours estiment que pour pouvoir respecter celui-ci – compte tenu du fait que, s'agissant d'une construction nouvelle, aucune dérogation ne saurait être sollicitée –, des plans modificatifs devraient être déposés. En cela, le permis ne saurait donc être octroyé en l'état.

Sur ce point, nous pensons utile de vous communiquer les commentaires techniques (graphiques et littéraires) des architectes de notre client, ci-annexés. Il en ressort que des solutions existent manifestement pour pouvoir respecter le règlement régional.

Ainsi, vous pouvez avoir vos apaisements quant au fait que, dans le cadre de l'exécution du permis qui serait accordé, le règlement pourra être intégralement respecté et ce, sans aucune dérogation.

Par conséquent, il vous serait parfaitement possible, au vu du document ci-annexé, de conditionner votre décision au strict respect (du) règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité PMR.

Si des modifications structurelles devaient en découler *in fine*, comme cela se voit du reste souvent en cas de projet d'une certaine ampleur, un permis modificatif pourrait parfaitement être envisagé en cours d'exécution ».

Sont annexés à la note, d'une part, un document technique consacré au commentaire des dérogations au règlement PMR et, d'autre part, une série de croquis corrigeant ou modifiant les plans.

30. En ce qui concerne la problématique relative à l'application du règlement général PMR, l'acte attaqué est motivé comme il suit :

« Considérant le guide régional d'urbanisme, 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; que celui-ci déroge aux articles suivants :

Art. 415/1, 1° Présence d'une marche sur le cheminement entre le hall commun et l'accès aux appartements; concerne :

- Plan PU 07, indice A, daté du 30/09/2015 : accès vers appartement 1 ch. BAT. D, depuis le hall BAT. D;

Art. 415/1, 2° Largeur dégagement inférieure à 120 centimètres; concerne :

- Plan PU 05, indice B daté du 04/04/2017 : dégagement caves;
- Plan PU 06, indice B daté du 04/04/2017 : dégagement caves;

Art. 415/2 La longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, est inférieure à 50 centimètres minimum; concerne :

- Plan PU 06, indice B daté du 04/04/2017 : portes d'accès vers appartements 2 ch. et 1 ch. BAT. B;
- Plan PU 07, indice A daté du 30/09/2015 : portes d'accès vers appartements 2 ch. et 3 ch. BAT. A; et porte d'accès vers appartement 3 ch. BAT. B;
- Plan PU 08, indice B daté du 04/04/2017 : portes d'accès vers appartements 2 ch. et 3 ch. BAT. A; et portes d'accès depuis hall commun vers "commerce ou prof. libérale" BAT. D;
- Plan PU 09, indice B daté du 04/04/2017 : porte d'accès vers appartements 3 ch. BAT. A;
- Plan PU 10, indice A daté du 30/09/2015 : portes d'accès vers appartements 1 ch. et 2 ch. BAT. B et BAT. C;
- Plan PU 11, indice B daté du 04/04/2017 : portes d'accès vers appartements 2 ch. BAT. E; vers appartements 3 ch. BAT. F et BAT. G;

Art. 415/2 La largeur des portes intérieures accessibles depuis les communs est inférieure à 85 centimètres; concerne :

- Plan PU 05, indice B daté du 04/04/2017 : portes d'accès vers caves;
- Plan PU 06, indice B daté du 04/04/2017 : portes d'accès vers caves;
- Plan PU 07, indice A daté du 30/09/2015 : portes d'accès vers caves;

Art. 415/2 Les sas, halls, dégagements ne présentent pas une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débattement de porte éventuelle; concerne :

- Plan PU 05, indice B daté du 04/04/2017 :
° extrémité dégagement "25 caves" BAT. B;
° sas ascenseur et sas vers "Vélos et Caves" BAT. D;
° dégagements caves BAT. A;
° dégagements caves BAT. C;
° dégagements vers locaux compteurs et poubelles BAT. A et BAT. B;
- Plan PU 06, indice B daté du 04/04/2017 :

- ° dégagement commun vers appartement 2 ch. BAT. B;
- ° dégagements sas d'accès vers locaux poubelles BAT. C et BAT. D;
- ° dégagement vers locaux compteurs BAT. C;
- ° extrémité dégagement caves BAT. C;
- Plan PU 07, indice A daté du 30/09/2015 :
- ° dégagement hall commun vers appartement 2 ch. BAT.;
- ° dégagement ascenseur - hall BAT. D;
- Plan PU 08, indice B daté du 04/04/2017 :
- ° dégagement vers locaux "poubelles" BAT. E, BAT. F, BAT. G;
- ° dégagement caves BAT. D;
- ° dégagement ascenseur vers locaux "compteurs" BAT. E, BAT. F, BAT. G;
- Plan PU 09, indice B daté du 04/04/2017 :
- ° dégagement Hall commun rez vers appartement 2 ch. BAT. E;
- ° Hall commun vers "Commerce ou Prof. libérale" BAT. F et BAT. G;
- ° Dégagement hall vers appartements 2 ch. BAT. F et BAT. G;

Considérant que les aménagements en vue de répondre aux conditions fixées par ce guide régional sur les différents points énumérés ci-dessus nécessitent une modification des plans en vue de respecter la norme; qu'aucune dérogation ne peut être acceptée dans le cas des bâtiments neufs en projet;

Considérant que les plans complémentaires déposés par le conseil du demandeur en annexe de son courrier précité daté du 30 novembre 2018 présentent des corrections portant sur quelques éléments identifiés par la DGO4-Direction juridique, des recours et du contentieux comme non conformes aux dispositions du CWATUP relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;

Considérant, pour rappel, que le Conseil d'État (C.E., 10 avril 2017, 237.918, Siquet) précise que : "Il n'y a pas lieu d'ordonner une nouvelle enquête publique lorsqu'une modification apportée à un projet résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête initiale ou qui s'y rattache directement. Une nouvelle enquête n'est pas davantage requise lorsque la modification n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles";

Considérant, par ailleurs, que le Conseil d'État (C.E., 6 juillet 2004, 133.590, Ville de Namur) précise que "l'autorité sur recours, octroie ou refuse le permis de bâtir en disposant du même pouvoir d'appréciation que le collège des bourgmestre et échevins; qu'elle peut accepter des modifications au projet qui lui est soumis, dès lors qu'elles n'affectent pas la nature de la construction projetée, sont d'ordre subsidiaire et visent à parer aux objections suscitées par les plans initiaux; Considérant qu'en l'espèce, le dessin et la composition des matériaux de la façade à rue ont été modifiés, quasi toutes les fenêtres ont été totalement modifiées (une seule grande porte-fenêtre avec balcon semi-octogonal au lieu de trois petites fenêtres), le troisième étage est à présent engagé dans la toiture et la hauteur du bâtiment a été réduite (8,76 mètres sous toiture au lieu de 11,22 mètres et 14,92 mètres de hauteur totale au lieu de 16,68 mètres); que tous les plans ont subi des adaptations rendues nécessaires par ces modifications qui ne peuvent être qualifiées de secondaires, en sorte que le dossier aurait dû être renvoyé à l'autorité communale à laquelle il appartenait de dire si les modifications apportées au projet allaient dans le sens souhaité";

Considérant qu'en l'espèce, les adaptations apportées aux plans du projet résultent des remarques formulées dans le cadre de l'instruction de la présente demande de permis; que ces adaptations visent des éléments techniques (accessibilité des personnes à mobilité réduite); qu'il s'agit d'adaptations accessoires et secondaires, ayant une portée limitée et ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles ».

Le dispositif de l'arrêté attaqué n'énonce pas de condition imposant le respect du règlement général d'urbanisme qui, il est vrai, s'applique de plein droit aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et relatifs aux bâtiments, parties de bâtiments et espaces énumérés à l'article 414, § 1^{er}, précité.

31. Il ressort des motifs de l'acte attaqué ci-avant reproduits que la partie adverse a constaté que le projet qui lui est soumis n'est pas conforme au règlement général sur les bâtisses, qu'une dérogation à ce règlement ne peut pas être accordée en l'espèce et que les aménagements nécessaires en vue de se conformer au règlement nécessitent la modification des plans en vue du respect de la norme.

L'auteur de l'acte attaqué constate que les plans complémentaires déposés par le conseil du demandeur en annexe à son courrier du 30 novembre 2018 présentent des corrections « sur quelques éléments identifiés par la DGO4-Direction juridique, des recours et du contentieux comme non conformes aux dispositions du CWATUP relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ». La formulation du considérant – « quelques éléments » – révèle que, selon la partie adverse, les plans modifiés ne rendent pas le projet conforme au règlement général sur les bâtisses précité, sur tous les points de non-conformité relevés dans l'acte attaqué, ce dont convient la première intervenante puisqu'elle admet ne pas avoir prétendu être exhaustive, dans le courrier précité, quant aux aménagements envisagés pour se conformer au règlement PMR. À tout le moins n'est-il pas établi que l'autorité s'est assurée que le projet corrigé est désormais entièrement conforme au règlement, alors même qu'elle refuse d'accorder une dérogation à celui-ci.

32. Le dépôt de plans « d'exécution » après la délivrance du permis attaqué n'est pas de nature à remédier à ce vice de légalité dès lors qu'à défaut d'indication dans l'acte des « éléments » sur lesquels le projet corrigé continue de déroger au règlement, il ne peut être exclu que les nouvelles modifications des plans portent sur des éléments structurants du projet ou impliquent une appréciation de la part de l'administration.

La lettre du 30 novembre 2018 précitée ne permet d'ailleurs pas d'exclure que le respect du règlement nécessite des « modifications structurelles », auquel cas la demanderesse de permis dit envisager la délivrance d'un permis modificatif en cours d'exécution.

Sauf à préjuger de l'octroi ou non d'un tel permis modificatif autorisant d'éventuelles modifications structurelles, il s'impose que les modifications nécessaires soient correctement appréhendées avant la délivrance du permis unique autorisant le projet non conforme et ce, en vertu du principe selon lequel l'autorité

doit procéder à un examen complet des circonstances de la cause et décider en pleine connaissance de cause.

Le deuxième moyen est fondé en ses deuxième et troisième branches.

V. Autres moyens

33. Les autres branches et moyens, à les supposer fondés, ne peuvent mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VI. Indemnité de procédure

34. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 840 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

Est annulée la décision du 6 décembre 2018 du ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire, octroyant à la SA Bouygues Immobilier Belgium un permis unique ayant pour objet la construction d'un immeuble résidentiel avec un parking souterrain et la création d'une nouvelle voirie, à Cérroux-Mousty, avenue des Combattants, rue de la Tannerie et ruelle de la Cure.

Article 2

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
9 mars 2022 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux