

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 256.571 du 23 mai 2023

A. 228.468/XIII-8696

En cause : **la ville de Wavre**, représentée par
son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

contre :

la Région wallonne, représentée par
son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société anonyme LIXON,
ayant élu domicile chez
M^e Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 25 juin 2019, la ville de Wavre demande l'annulation de l'arrêté du 1^{er} avril 2019 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre, sous conditions, un permis d'urbanisme la société anonyme (SA) Lixon ayant pour objet la construction d'un immeuble comprenant treize logements et vingt-trois places de parking sur un bien sis rue Joseph Wauters, 63 et 67 à Wavre.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 16 juillet 2019, la SA Lixon a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 21 août 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, 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 requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 30 mars 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 mai 2023.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^{es} Jennifer Vanderelst et Stéphane Nopère, avocats, comparaissant pour la partie requérante, M^{es} Pierre Moërynck et Xavier Drion, avocats, comparaissant pour la partie adverse et M^e Benjamin Reuliaux, *loco* M^e Matthieu Guiot, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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

3. Le 3 mars 2017, la SA Lixon introduit, auprès de la ville de Wavre, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de deux bâtiments et la construction d'un immeuble comprenant treize logements et vingt-trois places de parking sur un bien sis rue Joseph Wauters, 63 et 67, à Wavre, cadastré section L, n^{os} 253B5 et 253Z4.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, approuvé par un arrêté royal du 28 mars 1979.

4. Le 16 mai 2017, un avis de réception d'un dossier complet de demande de permis d'urbanisme est établi.

5. Par un courrier du 4 juillet 2017, la zone de secours du Brabant wallon émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 29 septembre 2017, le collège communal de Wavre donne un avis préalable favorable sur le projet.

7. Le 10 novembre 2017, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

8. Le 8 décembre 2017, le collège communal de Wavre refuse le permis d'urbanisme sollicité en se ralliant à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, dont il s'approprie les motifs.

9. Le 16 janvier 2018, la SA Lixon introduit, auprès du Gouvernement wallon, un recours administratif contre la décision du 8 décembre 2017 précitée.

10. Le 20 février 2018, après avoir procédé à une audition, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis favorable.

11. Le 31 mai 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux adresse au ministre de l'Aménagement du territoire une note proposant de refuser le permis sollicité.

12. Par un courrier du 5 juillet 2018, le ministre de l'Aménagement du territoire avise la SA Lixon que le projet déroge sur trois points aux prescriptions urbanistiques 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 (articles 415 et 415/2 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine [CWATUP]). Partant, il invite la ville de Wavre à organiser une enquête publique.

13. Du 23 août au 6 septembre 2018, une enquête publique est organisée. Elle donne lieu au dépôt de vingt-trois réclamations.

14. Le 1^{er} avril 2019, le ministre de l'Aménagement du territoire octroie le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

15. La partie requérante soulève un premier moyen de la violation des articles D.50, D.64, D.66, § 1^{er}, et D.67 du livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'effet utile de l'enquête publique et du principe de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

16. Dans une première branche, elle critique le fait que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne contient pas d'esquisse des principales solutions de substitution en ce qui concerne l'implantation des zones de stationnement en fond de parcelle. Elle estime qu'une telle absence est problématique en raison des incidences du projet en termes de mobilité, de stationnement, d'intégration paysagère et d'environnement. Selon elle, l'existence de lacunes dans la notice aboutit à vicier l'acte attaqué dans la mesure où elles ont empêché son auteur de statuer en connaissance de cause ou l'ont induit en erreur.

17. Dans une deuxième branche, elle observe que la direction juridique, des recours et du contentieux, le fonctionnaire délégué et la CAR ont remis en cause le projet, notamment au vu de la localisation des zones de stationnement. Elle fait valoir que ces avis confirment qu'il était nécessaire, pour l'auteur de l'acte attaqué, d'examiner lui-même les solutions de substitution à cet égard.

Elle considère qu'en tout état de cause, l'auteur de l'acte attaqué reste en défaut d'exposer les raisons pour lesquelles il s'écarte de ces avis. Elle estime que les motifs de l'acte attaqué visent uniquement à justifier l'implantation avant du projet, mais ne permettent pas de comprendre pourquoi l'implantation en zone arrière des places de stationnement serait acceptable.

18. Dans une troisième branche, elle soutient qu'il ne ressort pas de l'acte attaqué que son auteur aurait correctement appréhendé toutes les incidences du projet quant au stationnement et au rejet des eaux.

S'agissant du stationnement, elle estime que l'affirmation reprise dans l'acte attaqué s'apparente à une clause de style, son auteur restant en défaut de

démontrer sur quelle base il se fonde pour affirmer que le nombre de places de parking est suffisant au regard du programme retenu. Selon elle, une telle justification s'imposait d'autant plus que la demande de permis ne contient aucune explication quant au nombre d'emplacements proposés.

Quant à la gestion des eaux, elle considère le motif de l'acte attaqué totalement stéréotypé. Elle fait grief à l'auteur de l'acte attaqué de commettre une erreur manifeste d'appréciation en passant sous silence la problématique des eaux usées, qui ne peuvent se réduire aux eaux résiduelles ménagères. Elle lui reproche encore de ne pas démontrer en quoi les égouts auraient une capacité suffisante.

B. Le mémoire en réplique

19. En réponse à l'exception d'irrecevabilité du moyen soulevée, elle soutient que la partie intervenante tente d'inverser les rôles, qu'il ne lui appartient pas d'assumer la défaillance de la partie adverse, seule responsable de la décision prise, et que, vu, d'une part, les développements de sa thèse, et, d'autre part, l'absence de tout nouvel élément dans l'argumentation des parties adverse et intervenante dans leur mémoire, ces dernières restent en défaut d'établir que l'acte attaqué a été adopté en parfaite connaissance de cause. Elle estime qu'en toute hypothèse, son intérêt à soulever l'absence d'esquisse de solutions de substitution dans la notice d'évaluation des incidences ne peut être remis en cause sous prétexte qu'elle a déclaré le dossier complet en première instance. Elle déduit de l'article 116, § 1^{er}, du CWATUP que l'analyse du caractère complet d'une demande de permis consiste exclusivement en la vérification de la présence de l'ensemble des pièces requises lors de l'introduction du dossier de demande, sans pour autant présager des éléments contenus dans ces pièces. Elle fait valoir que le fond du dossier de demande est analysé lors de la prise de décision – soit, en l'espèce, lors de sa décision de refus du 8 décembre 2017 – et ce, sur la base de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, lequel fait notamment état d'une situation problématique en matière de parking. Elle estime que sa décision de refus faisant déjà expressément référence à la problématique du stationnement, le moyen soulevé n'en est que plus cohérent. Elle réfute toute carence en son chef.

20. Sur la première branche, elle soutient que les multiples lacunes et imprécisions de la notice d'évaluation des incidences, et du dossier de demande en général, ont notamment empêché l'enquête publique d'atteindre son objectif d'information du public. Selon elle, une description des esquisses des solutions de substitution du projet était nécessaire pour permettre de formuler des observations plus précises sur le projet et, notamment, sur les alternatives ou modifications à envisager. Elle fait valoir que les alternatives à envisager par la demanderesse de

permis dans la notice devaient permettre à l'auteur de l'acte attaqué de faire valoir son point de vue en pleine connaissance de cause quant aux choix ayant conduit au projet, ce qui n'est pas démontré. Elle considère que c'est vainement que la partie intervenante se prévaut du courrier du 7 juin 2016 et des diverses solutions de substitution qui auraient fait l'objet d'échanges avant l'introduction de la demande de permis, dès lors que ces éléments n'étaient pas connus de l'auteur de l'acte lors de l'octroi du permis.

21. Sur la deuxième branche, elle soutient que la motivation de l'acte attaqué, sur laquelle se fondent les parties adverse et intervenante, traduit l'absence d'information quant à l'impact concret du projet sur la situation existante. Elle est d'avis que cette motivation n'est ni pertinente ni suffisante, à défaut de permettre de comprendre ce qui a permis à l'autorité de passer outre les avis défavorables sur la question du stationnement émis par les instances les plus à même de connaître la situation existante sur le site.

22. Sur la troisième branche, elle considère qu'en matière de gestion des eaux, les parties adverse et intervenante ne démontrent pas que le sort de l'ensemble des eaux a été traité dans le dossier de demande. Elle estime que celles-ci tentent d'inclure de manière stéréotypée l'ensemble des eaux dans la catégorie des « eaux résiduelles ménagères » sans pouvoir détailler davantage, ce qui démontre selon elle « l'absence de toute considération quant à ce type d'eaux dans le dossier de demande de permis ».

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

23. Concernant la première branche, elle soutient que se pose la question de savoir si une construction en fond de parcelle est une réelle solution de substitution au projet. Constatant que les termes « solution » et « substitution » ne sont pas définis par le livre I^{er} du Code de l'environnement, elle se réfère au sens usuel qui leur est reconnu. Elle en infère que ce qui importe, en toute hypothèse, pour satisfaire *a minima* au prescrit de l'article D.67, § 3, alinéa 1^{er}, 4^o, du livre I^{er} du Code de l'environnement, c'est que l'autorité délivrante puisse apprécier un projet à la lumière d'autres réponses urbanistiques possibles au regard du site concerné. Sur cette base, elle peine à apercevoir en quoi une appréciation *a contrario* d'une hypothèse non satisfaisante sur le plan urbanistique serait une solution de substitution permettant à l'autorité de statuer en connaissance de cause.

IV.2. Examen

IV.2.1. Quant à la recevabilité

24. Si la partie requérante, en tant qu'autorité compétente en première instance administrative, a remis le 16 mai 2017 un accusé de réception de dossier complet en exécution de l'article 116, § 1^{er}, du CWATUP, il n'en demeure pas moins qu'aux termes de sa décision de refus du 8 décembre 2017, elle critique spécifiquement l'implantation du parking en fond de parcelle. Il ne peut être inféré des actes d'administration active posés par la partie requérante l'existence d'éléments suffisamment déterminants et concordants de nature à lui démentir un intérêt à soulever le premier moyen.

25. Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public ou qui ont pu être portés à la connaissance de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire. L'admissibilité de tels moyens dans les deux hypothèses précitées est encore conditionnée au respect de la loyauté procédurale.

En l'occurrence, le grief selon lequel les carences de la notice d'évaluation des incidences et du dossier de demande n'ont pas permis à l'enquête publique d'atteindre son objectif d'information du public est formulé pour la première fois dans le mémoire en réplique. Il ne relève pas de l'ordre public et pouvait être exposé dès avant la prise de connaissance du dossier administratif. Il est tardif, et partant, irrecevable.

Sous cette réserve, le premier moyen est recevable.

IV.2.2. Quant au fond

A. Sur la première branche

26. L'article D.67, § 3, 4^o, du livre I^{er} du Code de l'environnement, dans sa version applicable à l'acte attaqué, dispose comme il suit :

« La notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences comportent au minimum les informations suivantes :

[...]

4° une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par l'auteur d'étude d'incidences ou par le demandeur et une indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets sur l'environnement ».

Les termes « esquisse » et « principales », figurant dans la disposition précitée, laquelle résulte de la transposition de l'article 5, § 3, quatrième tiret, de la directive 85/337/CEE du Conseil du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, indiquent que l'étude des alternatives ne doit pas être détaillée, et qu'elle ne doit pas viser toutes les alternatives envisageables. Il s'impose seulement que soient esquissées les principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur de permis et indiquées les principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement.

Par ailleurs, les inexactitudes ou les carences du dossier de demande de permis peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions et elles n'ont de conséquences que si les éléments du dossier n'ont pu permettre à l'administration de se prononcer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur. En d'autres termes, ces défauts n'entraînent en principe l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière.

27. En l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, sous le titre 8 consacré à l'esquisse des principales solutions de substitution examinées, précise ce qui suit :

« Le projet a été étudié et présenté aux services de l'urbanisme, le parti retenu est celui de créer une volumétrie s'apparentant à une typologie de maisons individuelles, c'est suivant cette optique que le projet a été développé ».

Si l'auteur de l'acte attaqué reconnaît que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement « ne comprend pas de principale solution de substitution », il soutient qu'« une telle lacune n'est pas de nature à empêcher l'autorité de statuer en connaissance de cause eu égard à la nature du projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer ».

Il y a lieu de vérifier si le défaut de solution de substitution concernant l'emplacement de la zone de parking dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement n'a pas eu pour conséquence d'empêcher l'auteur de l'acte attaqué de se prononcer en connaissance de cause ou l'a induit en erreur.

À cet égard, les plans joints à la demande présentent les emplacements de parking en fond de parcelle.

Cette situation ressort également de l'avis défavorable du 10 novembre 2017 du fonctionnaire délégué, reproduit dans l'acte attaqué, dont il ressort ce qui suit :

- « Considérant que le projet prévoit d'implanter le parking en fond de parcelle; que cela implique la création d'un long chemin d'accès (minéralisation augmentée, accès plus lointain aux logements); que cette implantation aurait pu avoir un sens si un accès direct avait été créé depuis l'arrière; que tel n'est pas le cas;

Considérant qu'il convient de rappeler le statut privé du parking et de la voirie en fond de parcelle (propriété communale); que l'affectation de ces parcelles pourra évoluer à terme, pour perdre cette affectation voirie/parking; que, dans un tel cas, [l']implantation du stationnement pour les appartements n'a plus de sens; qu'il a déjà été demandé à la Ville d'avoir une réflexion prospective globale sur le devenir de cet îlot ».

La direction juridique, des recours et du contentieux revient également, dans sa proposition au ministre de l'Aménagement du territoire, sur la question de l'implantation de la zone de parking dans les motifs qui lui sont propres, également reproduits dans l'acte attaqué.

En outre, la SA Lixon expose, dans son recours administratif du 16 janvier 2018, ce qui suit quant à l'implantation proposée des emplacements de stationnement :

- « Les emplacements de stationnement pour les appartements sont situés en fond de parcelle et sont accessibles par la rue Joseph Wauters. Une telle implantation permet notamment de construire les façades avant de l'immeuble projeté dans le même alignement que celui des constructions mitoyennes voisines ainsi que de réduire au maximum les nuisances pour les riverains en éloignant au maximum les emplacements de la zone de cours et de jardins des habitations voisines.

Par conséquent, cette implantation est pertinente du point de vue du bon aménagement des lieux. Elle ne trouve pas sa justification dans la présence à l'arrière du projet du parking existant de la ville de Wavre. Dès lors, contrairement à ce que prétend le fonctionnaire délégué, elle conserve tout son sens même si le parking de la ville de Wavre devait être supprimé ».

L'acte attaqué comprend notamment le motif suivant :

- « Considérant que les emplacements de stationnement projetés sont implantés de manière telle à en garantir une intégration optimale; que les emplacements de stationnement sont situés en fond de parcelle et sont accessibles par une voirie privée depuis la rue Joseph Wauters; qu'une telle implantation se justifie pour la réalisation optimale du projet; qu'en effet, elle permet d'assurer la construction des façades avant de l'immeuble projeté dans l'alignement des constructions existantes; que cet aménagement permet de réduire, en les éloignant, les

nuisances pour les riverains; que les nuisances liées à l'utilisation [des] emplacements projetés seront confinées en fond de parcelle ».

Il en ressort que l'auteur de l'acte attaqué était parfaitement informé du positionnement des emplacements de stationnement prévus en fond de parcelle par le projet. Il a décidé, en connaissance de cause, de retenir cette solution spatiale afin d'assurer la construction des façades avant de l'immeuble projeté dans l'alignement des constructions existantes et, en outre, de circonscrire les nuisances générées par le parking. Par ces motifs, il rejette implicitement mais certainement la possibilité d'une implantation alternative du parking à front de rue. Il s'ensuit qu'une alternative de positionnement des emplacements de parking a bien été envisagée par l'autorité. Du reste, la partie requérante reste silencieuse dans ses écrits de procédure sur ce qui aurait pu être une autre solution de substitution sérieusement envisageable à celles précitées, en sorte que le grief n'a pas de portée utile au-delà de l'examen des deux alternatives concernées. Enfin, quand bien même il n'est pas établi que l'auteur de l'acte attaqué a été informé des discussions intervenues en amont entre le porteur de projet et la partie requérante quant à l'admissibilité de la zone de parking, ces discussions préalables permettent d'autant plus de s'assurer que la décision quant à ce intervient au terme d'une analyse administrative adéquate.

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

B. Sur la deuxième branche

28. Il résulte de l'examen de la première branche du premier moyen que l'auteur de l'acte attaqué a examiné, implicitement mais nécessairement, une alternative de localisation des emplacements de parking à celle proposée par la partie intervenante, à savoir à l'avant de la parcelle. La circonstance que les avis du fonctionnaire délégué et de la CAR, ainsi que la proposition de la direction juridique, des recours et du contentieux remettent tous en cause la localisation en fond de parcelle n'est pas de nature à énerver les conclusions relatives à la première branche du moyen, qui trouvent également à s'appliquer en ce qui concerne le premier grief exposé par la partie requérante, selon laquelle ces avis rendaient nécessaire l'examen des solutions de substitution.

Le premier grief n'est pas fondé.

29. 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. De même, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre, fût-ce implicitement, pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande.

Les motifs de l'acte attaqué reproduits sous le considérant 27 permettent de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a estimé devoir s'écarter, en opportunité, des avis et proposition en défaveur d'une implantation des emplacements de parking en fond de parcelle, émis préalablement à sa décision. Il s'ensuit que la motivation de l'acte attaqué est adéquate.

Le second grief n'est pas fondé.

30. La deuxième branche du premier moyen n'est pas fondée.

C. Sur la troisième branche

31. Il y a lieu de se rapporter au considérant 25 quant à la recevabilité des nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique, ces enseignements s'appliquant d'autant plus pour ceux exposés de manière inédite à l'occasion du dernier mémoire.

En l'occurrence, le grief pris de l'opportunité d'un parking de vingt-trois emplacements diffère de celui pris du caractère suffisant de ce nombre. Soulevée au stade du dernier mémoire de la partie requérante et ne relevant pas de l'ordre public, cette critique est tardive et, partant, irrecevable.

32. Il est renvoyé au considérant 29 quant aux exigences ressortant des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

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.

33. En l'espèce, sur le grief afférent à la motivation relative au stationnement et à la mobilité, l'acte attaqué comporte les motifs suivants :

« Considérant que le projet porte sur la démolition d'un ensemble de constructions (ancien entrepôt et espace commercial) qui ne présente pas d'intérêt particulier qui en justifierait la conservation et la construction en lieu et place d'un immeuble comportant 13 appartements et 23 places de parking en fond de parcelle;

[...]

Considérant que le projet comportera 23 places de parking en fond de parcelle, ce qui est suffisant pour le programme proposé; que l'accès aux emplacements de parking se fera par le biais d'une voirie privée au centre de la parcelle;

Considérant que le projet s'implante dans une zone très bien desservie en mode doux de transports; qu'il prévoit un abri pour vélos; qu'il se situe à proximité du centre de la ville; qu'eu égard aux aménagements qui ont été adoptés par le maître de l'ouvrage et l'auteur du projet, il apparaît que le projet a été conçu afin de limiter son impact en termes de mobilité; que le projet ne sera pas susceptible d'avoir des incidences néfastes sur celle-ci;

Considérant que le bien est idéalement situé à moins de 10 minutes de la gare de Wavre, à côté du Boulevard de l'Europe et de la place Bosch qui sont très bien desservis en transports en commun (ligne de bus 38, 36, 32, 24, 23), à proximité de grandes surfaces (Carrefour, Brico,...), [de] plusieurs écoles primaires et secondaires et de l'administration communale;

[...]

Considérant que le projet s'implante dans le centre de la ville à proximité des services, écoles et transports en commun; que l'accessibilité de la zone est très bonne; qu'un projet d'immeuble à appartements à cet endroit de la Ville de Wavre est justifié; que la mobilité de la zone ne sera que peu impactée par le projet eu égard aux emplacements de stationnement prévus, à l'aménagement d'une zone pour vélo et à l'accessibilité de la zone *via* les transports en commun ».

Une telle motivation n'est pas stéréotypée. Elle permet de s'assurer que son auteur a examiné concrètement l'impact du projet sur le stationnement et la mobilité au regard des spécificités du quartier. Il a ainsi estimé qu'eu égard à sa situation en centre-ville et aux possibilités de mobilité douce ou de transports en commun alternatives à l'usage d'une voiture, vingt-trois emplacements de parking en site propre sont suffisants pour treize appartements. La partie requérante n'apporte pas d'élément de nature à établir que l'autorité de recours a commis une erreur manifeste d'appréciation à cet égard.

Le grief n'est pas fondé.

34. Sur le grief relatif à la gestion des eaux usées, il ressort de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que les eaux de toiture et de voirie s'écouleront dans l'égout public et que le projet bénéficie d'un raccordement à la rue Joseph Wauters qui est totalement équipée. Il est encore précisé que le projet implique des eaux pluviales (toitures) et, par ailleurs, des eaux usées (ménagères et

fécales). Le débit ou la quantité des eaux usées et pluviales sont également mentionnés.

L'acte attaqué expose, à cet égard, ce qui suit :

« Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Dyle-Gette qui reprend ce bien en zone d'assainissement collectif; que la voirie est équipée d'un égout public ayant pour exutoire la station d'épuration collective de Basse-Wavre; que le bien doit obligatoirement y être raccordé;

[...]

Considérant que le projet n'aura aucun impact sur les eaux dès lors qu'il n'impliquera aucun autre rejet que les eaux de pluie et les eaux résiduelles ménagères qui seront rejetées dans les égouts publics d'une capacité suffisante pour les recevoir; qu'à cet égard, il est constaté que la Dyle qui traverse la Ville de Wavre ne sera pas impactée par le projet ».

Une telle motivation n'est pas non plus stéréotypée. Elle expose les spécificités en termes de raccordement des eaux engendrées par le projet. La motivation de l'acte attaqué ne devait pas expressément faire état des eaux « usées fécales » alors que leur traitement ressort clairement de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et qu'aucune difficulté à leur égard n'a été soulevée dans le cadre de l'instruction administrative qui aurait justifié l'expression de motifs particuliers dans l'*instrumentum* quant à ce. Au demeurant, la partie requérante n'apporte aucun élément concret de nature à remettre en cause la capacité de l'égout pour supporter les eaux usées du projet. Il s'ensuit qu'il n'est pas démontré que l'auteur de l'acte attaqué a pris une décision dénuée de tout sens quant à la gestion des eaux, notamment les eaux usées fécales.

Le grief n'est pas fondé.

Partant, la troisième branche du premier moyen n'est pas fondée.

35. Il s'ensuit que le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

36. La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 1^{er} et 26 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative

à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de minutie, ainsi que de l'insuffisance et de la contradiction dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

37. Dans une première branche, elle soutient, s'appuyant sur une vue aérienne, que l'acte attaqué expose erronément que la zone d'habitat concernée est « caractérisée par des maisons mitoyennes », le projet permettant « de créer un front bâti uniforme ». Elle fait valoir que la zone n'est pas seulement constituée de maisons mitoyennes mais aussi de bâtiments de trois ou quatre façades. Elle estime que l'auteur ne pouvait pas raisonnablement parvenir à de telles conclusions.

Elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas répondre à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, qui lui paraît être en contradiction manifeste avec l'acte attaqué sur cette question.

38. Dans une seconde branche, elle estime que l'acte attaqué est contradictoire en ce qu'il y est exposé que le projet présente une « certaine cohérence urbanistique à la rue Joseph Wauters », tout en affirmant ensuite qu'il « s'intègre parfaitement » dans une zone urbanisée caractérisée par de l'habitat.

B. Le mémoire en réplique

39. Sur la première branche, elle observe que la partie adverse reconnaît que l'ensemble du quartier n'est pas constitué exclusivement de maisons mitoyennes. Elle lui reproche de se fonder sur un reportage photographique afin de tenter de démontrer la bonne intégration du projet dans le quartier, tant du point de vue de son implantation que de son gabarit, sans pouvoir justifier celle-ci sur la base du dossier de demande dans son ensemble.

Elle ajoute qu'on ne trouve aucune description précise du contexte bâti où s'implante le projet, de sorte que l'auteur de projet n'a pas pu réellement aborder la question de son intégration à celui-ci. Elle considère que les éléments développés dans le dossier de demande destinés à justifier l'intégration paysagère sont peu convaincants, voire stéréotypés, alors que le respect de la notion de bon aménagement des lieux nécessite que le projet participe à assurer une certaine harmonie. Elle en déduit qu'au regard du contexte et des éléments mis en avant au cours de l'instruction, la motivation de l'acte attaqué n'est pas admissible, son auteur ne développant pas les éléments qui permettent de comprendre en quoi il considère que le projet s'inscrit dans un bon aménagement des lieux et permet de préserver le cadre de vie des riverains.

40. Sur la seconde branche, elle insiste sur le fait que les deux termes litigieux sont espacés seulement de quelques mots, en sorte qu'il paraît difficilement défendable qu'ils ne visent pas la même idée ni la même situation. Elle est d'avis qu'à tout le moins, si l'auteur de l'acte attaqué avait considéré qu'ils concernaient des motifs distincts, il n'aurait pas manqué de les scinder.

V.2. Examen

41. Les deux branches du moyen concernent le motif suivant de l'acte attaqué :

« Considérant, en ce qui concerne les incidences du projet sur l'environnement, que celles-ci seront relativement limitées; qu'en effet le projet est un projet exclusivement résidentiel qui s'implante en zone d'habitat au plan de secteur; que cette zone est caractérisée par des maisons mitoyennes; que le projet permettra de créer un front bâti uniforme et de restituer une certaine cohérence urbanistique à la rue Joseph Wauters; qu'un tel projet s'intègre donc parfaitement dans une zone urbanisée caractérisée par de l'habitat ».

42. Sur la première branche, par le motif précité, l'auteur de l'acte attaqué se limite à pointer que la zone d'habitat concernée est caractérisée par des maisons mitoyennes, ce qui n'est pas contradictoire avec la présence d'immeubles présentant d'autres spécificités dans le périmètre concerné. Ainsi, le contexte urbanistique et paysager exposé sur les plans de la demande de permis permet de constater que la majorité des constructions de la rue Joseph Wauters – où le projet a vocation à s'implanter –, ainsi que celles des rues du Meunier et du Grand Cortil – perpendiculaires à la rue Joseph Wauters –, sont mitoyennes et implantées sur l'alignement. Par ailleurs, les immeubles voisins au projet litigieux sont implantés en limite mitoyenne, en sorte qu'il n'est pas inexact d'affirmer que le projet permet la création d'un front bâti uniforme. La partie requérante ne démontre pas qu'une telle appréciation est erronée en fait ou constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation.

Le grief pris de l'erreur de fait ou de l'erreur manifeste d'appréciation n'est, partant, pas fondé.

Par ailleurs, la proposition de la direction juridique, des recours et du contentieux, reproduite dans l'acte attaqué, comporte l'appréciation suivante :

« Considérant, cependant, que l'immeuble projeté est trop ambitieux en termes de volumétrie compte tenu du contexte bâti existant; que la coupe telle qu'elle ressort des plans accompagnant la demande est éloquente à cet égard;

Considérant que le bâtiment s'inscrit entre deux habitations dont l'une (à droite) présente un gabarit rez + combles et l'autre (à gauche) présente un gabarit rez + 1 + combles; que si, en façade avant, la hauteur sous corniche du bâtiment projeté

vient s'aligner sur celle du bâtiment sis à gauche, la hauteur au faîte est beaucoup plus importante; que l'option architecturale retenue, de ne pas axer le faîtage sur la largeur du pignon voisin, engendre une toiture asymétrique aboutissant, en façade arrière, à une volumétrie de trois niveaux francs (rez + 2 + combles);

Considérant que pareil gabarit s'inscrit en nette rupture avec le cadre bâti environnant, par la mise en place de versants de toiture de longueurs différentes sur les volumes principaux; que son impact visuel sera beaucoup trop conséquent et en totale disproportion au niveau volumétrique par rapport à la typologie locale; que les imposants balcons augmentent encore visuellement ce gabarit et perturbent la lisibilité de la hiérarchie des volumes; que les lignes de force du paysage s'en trouveront profondément perturbées;

Considérant que la profondeur importante du bâti et l'aménagement sur l'arrière, à tous les étages, de larges terrasses avec vues latérales plongeantes sur les fonds proches est source de nuisances évidentes pour le voisinage (perte d'intimité, bruits, ...) ».

Outre le motif reproduit sous le considérant 41, l'acte attaqué comporte également les motifs suivants relatifs aux caractéristiques du projet par rapport au cadre bâti environnant :

- « Considérant que le projet n'aura aucune incidence significative sur le paysage, s'implantant dans une zone urbanisée de la ville de Wavre; qu'en réalité, le projet permet de créer un front bâti, qu'il permet de refermer et de restituer sa cohérence à la rue Joseph Wauters; que ce faisant, le projet s'inscrit dans les objectifs de la Convention de Florence sur le Paysage;

[...]

Considérant que, d'un point de vue architectural, des mesures ont été prises afin de permettre son intégration dans le milieu urbain environnant; qu'en effet, le bâtiment aligne sa corniche à celle de la maison de gauche, celle de droite étant anormalement basse; que la profondeur de construction est de 13 mètres, que cette profondeur se réduit à 10,60 m contre les limites mitoyennes; que ces profondeurs, bien que dépassant les maisons voisines, restent raisonnables pour un centre-ville et au regard de la profondeur totale du terrain; que les matériaux de façades permettent d'assurer une bonne intégration de l'ensemble bâti;

[...]

Considérant qu'il apparaît que l'architecture du projet est conçue afin de l'intégrer d'une manière optimale dans le cadre bâti; qu'en effet, le projet comporte un front bâti présentant les caractéristiques d'un alignement de maisons mitoyennes, créant de ce fait une cohérence dans la rue Joseph Wauters; que le projet vise à créer une volumétrie s'apparentant à une typologie de maisons individuelles afin de l'intégrer dans le bâti existant; que la façade à rue est ainsi traitée comme un ensemble de 4 maisons variant la hauteur sous corniche afin de faire le raccord entre les habitations voisines; que l'utilisation de deux matériaux différents alternés, la brique et l'enduit, permet également de favoriser une intégration harmonieuse de l'ensemble; que les projections 3D reprises dans le dossier de demande révèlent la bonne intégration du projet dans le cadre bâti environnant; que l'utilisation de tonalités de parement sobres (enduits et briques) contribue à son intégration; qu'il apparaît que l'aspect architectural du projet est cohérent avec celui des bâtisses environnantes;

Considérant que la bonne intégration du projet a été soulignée par le Collège communal de la Ville de Wavre dans son avis favorable du 29 septembre 2017;

qu'il y précise en effet que "le bâtiment aligne sa corniche à celle de la maison de gauche, celle de droite étant anormalement basse; (...) que la profondeur de construction est de 13 mètres, que cette profondeur se réduit à 10,60 m contre les limites mitoyennes; (...) que ces profondeurs de construction, bien que dépassant les maisons voisines, restent raisonnables pour un centre-ville et au regard de la profondeur totale du terrain; (...) que la façade principale est marquée par la verticalité et par un jeu de matériaux reproduisant le rythme du parcellaire urbain";

[...]

Considérant que des haies séparatives ont été prévues pour délimiter les parcelles côté jardin; que de tels aménagements permettront de limiter les nuisances pour le voisinage; qu'un décrochage est également prévu au niveau des limites mitoyennes afin de réduire les vues sur les zones de cours et jardins voisines; qu'aucune vue ne donnera directement sur les pièces de vie des habitations voisines; que le projet n'impliquera pas de troubles excessifs de voisinage ».

Ces motifs répondent adéquatement à l'appréciation divergente de la direction juridique, des recours et du contentieux quant à l'intégration du projet litigieux au cadre bâti environnant. Il n'est pas démontré que l'acte attaqué repose sur une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation quant à ce.

Le grief n'est pas fondé.

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

43. Sur la seconde branche, l'acte attaqué ne comporte pas la contradiction que lui prête la partie requérante. Lorsque son auteur expose que « le projet permettra de créer un front bâti uniforme et de restituer une certaine cohérence urbanistique à la rue Joseph Wauters », il situe son appréciation au regard du contexte bâti particulier de la rue concernée. Sur cette base, il peut ensuite estimer que le projet litigieux, au regard de son affectation exclusivement résidentielle, « s'intègre donc parfaitement dans une zone urbanisée caractérisée par de l'habitat ».

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

44. Il s'ensuit que le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

45. La partie requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué se contente d'affirmer que « le projet ne générera pas de risque d'accident eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre », sans toutefois démontrer qu'il a pu prendre cette décision en connaissance de cause. Elle expose qu'il ne ressort pas de l'acte attaqué que son auteur s'est ou était informé des technologies et substances à mettre en œuvre, de manière telle qu'il n'a pu se prononcer sur cette question. Elle est d'avis qu'en tout état de cause, ce motif s'apparente à une clause de style méconnaissant l'obligation de motivation formelle.

B. Le mémoire en réplique

46. Elle est d'avis que le fait que le projet est une « construction traditionnelle » ne suffit pas à démontrer qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise par l'auteur de l'acte attaqué, ni qu'il a statué en toute connaissance de cause.

Elle fait valoir que l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait pas se décharger de l'obligation de motivation formelle résultant des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sous le prétexte que le projet concerne une « construction traditionnelle », terme utilisé pour la première fois pour les besoins de la cause et ne se rapportant à aucun document probant le démontrant. Elle fait grief à la partie adverse de persister à se référer exclusivement au contenu de l'acte attaqué.

Elle soutient que le projet, qui concerne un immeuble comportant treize logements dans une zone à l'habitat extrêmement dense, présente bien plus de risque que la construction d'une habitation unifamiliale. Elle indique que les nombreuses contraintes qu'implique le projet ont été relevées dans les divers avis. Elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas justifier les raisons pour lesquelles il n'a pas eu égard à ces avis et s'en est écarté.

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

47. Elle estime que le motif critiqué est déterminant de la décision adoptée. Elle le considère comme étant vague et abstrait, en inadéquation avec les exigences ressortant des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée.

VI.2. Examen

VI.2.1. Quant à la recevabilité

48. En vertu de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, une partie requérante présente un intérêt procédural à invoquer un moyen lorsque celui-ci dénonce une irrégularité qui, soit a été susceptible d'influencer le sens de l'acte attaqué, soit l'a privée d'une garantie, soit a eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. Comme le précise la Cour constitutionnelle, et comme cela ressort des travaux préparatoires, cette disposition « consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d'État et « [s]elon cette jurisprudence, le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts ». Il s'ensuit que pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

En l'occurrence, le grief formulé dans la requête, à le supposer fondé, est de nature à avoir une influence sur le sens de la décision prise, ce qui justifie l'intérêt au moyen dans le chef de la partie requérante. En effet, la problématique abordée est de celle qui peut guider l'appréciation de l'acte en opportunité. L'appréciation émise par la partie requérante quant à l'examen de la nécessité d'établir une étude d'incidences sur l'environnement ne dément pas son intérêt au moyen.

49. Il y a lieu de se rapporter au considérant 25 quant à la recevabilité des nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique.

En l'occurrence, la critique formulée au terme du mémoire en réplique prise de l'inadéquation de la motivation formelle de l'acte attaqué par rapport aux contraintes formulées dans les avis est inédite. Elle ne relève pas de l'ordre public et aurait pu être soulevée dès la requête. Elle est tardive et, partant, irrecevable.

Sous ce tempérament, le troisième moyen est recevable.

VI.2.2. Quant au fond

50. La partie requérante n'identifie aucun risque potentiel d'accident eu égard aux substances et aux technologies mises en œuvre pour le projet autorisé par

l'acte attaqué. Il s'ensuit que sa critique est purement théorique, ce qui n'est pas de nature à renverser la présomption de légalité attachée à l'acte attaqué.

En tout état de cause, dans son avis favorable du 29 septembre 2017, le collège communal de la partie requérante s'exprime comme il suit :

« Considérant que le dossier comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; qu'il ressort des renseignements y figurant que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que, s'agissant de l'implantation d'un immeuble de logements dans une zone urbanisée, les incidences sur l'environnement sont limitées et prises en charge pour l'ensemble de la zone en ce qui concerne les effets directs, à court et à moyen terme, sur l'homme, la faune, la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, le bien matériels et le patrimoine naturel ».

Dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, il est précisé ce qui suit :

« • Mention des modalités d'opération ou d'exploitation (procédés de fabrication, ateliers, stockage,...) :
Ni travaux, ni stockages particuliers nécessitant une infrastructure spécialisée ou de caractère exceptionnel ayant une incidence sur l'environnement.
Construction traditionnelle ».

L'étude de faisabilité jointe à la demande de permis décrit le projet de la manière suivante :

« La construction est traditionnelle :
- murs en bloc silico-calcaire, un panneau de polyuréthane avec une brique de parement ou un panneau EPS avec un crépi;
- dalle sur sol isolée par une projection de polyuréthane;
- les versants de toit sont en structure bois isolée à l'intérieur de celle-ci avec de la laine minérale;
- toiture plate béton avec un panneau de polyuréthane;
- châssis PVC et double vitrage.

[...]

La production de chauffage est réalisée par une chaudière à eau chaude à condensation au gaz individuelle se situant dans le volume protégé.

[...]

La production d'eau chaude sanitaire se fera par la chaudière à condensation assurant le chauffage ».

La zone de secours du Brabant wallon ne fait état, dans son avis favorable conditionnel du 4 juillet 2017, d'aucun risque particulier si les conditions techniques visées par son rapport sont respectées.

Les avis défavorables du fonctionnaire délégué et de la CAR, ainsi que la proposition de la direction juridique, des recours et du contentieux ne mentionnent, eux non plus, aucun risque particulier.

Au vu de ce qui précède, l'auteur de l'acte attaqué a pu raisonnablement considérer que « le projet ne générera pas de risque d'accident eu égard aux substances et aux technologies mises en œuvre ». Il n'est pas décelé d'erreur de fait sur ce point.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

51. La partie requérante prend un quatrième moyen de la violation de l'article 330 du CWATUP et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur de droit et de l'excès de pouvoir.

52. Dans une première branche, elle fait valoir que les zones de stationnement, tout autant que les balcons, relèvent de la notion de « bâtiment » au sens de l'article 330, 2°, du CWATUP. Elle indique que ces zones permettent d'accueillir les véhicules concernés au sein de la propriété privée du projet, sur un sol aménagé spécifiquement, en manière telle que ces véhicules sont bien « abrités ». Elle en infère qu'il convient de prendre en compte, en matière de profondeur des bâtiments, outre le bâtiment principal, les divers aménagements destinés à stationner les véhicules et leurs infrastructures annexes. Elle conclut qu'en considérant que l'article 330, 2°, précité, n'était pas applicable, l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur de droit.

53. Dans une seconde branche, elle déplore que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas tenu compte, dans son appréciation, de l'ensemble du projet – notamment de sa volumétrie et des zones de stationnement – et du contexte bâti ou, à tout le moins, qu'il n'a pas répondu aux objections qui portaient sur ces points. Elle s'autorise de la proposition de refus de la direction juridique, des recours et du contentieux, de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et des réclamations émises lors de l'enquête publique. Elle est d'avis qu'en considérant laconiquement que « l'architecture du projet est conçue afin de l'intégrer d'une manière optimale dans le

cadre bâti » ou que « le projet vise à créer une volumétrie s'apparentant à une typologie de maisons individuelles afin de l'intégrer dans le bâti existant », l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation quant à l'impact du projet sur le contexte bâti et n'a par ailleurs pas tenu compte des avis et réclamations émis à cet égard en cours de procédure.

B. Le mémoire en réplique

54. Sur la recevabilité de la première branche, remise en cause par la partie intervenante, elle observe qu'en application de l'article 330, 2°, du CWATUP, l'enquête publique organisée du 23 août au 6 septembre 2018 portait uniquement sur des dérogations aux prescriptions 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. Elle estime conserver un intérêt à se prévaloir d'un manquement à l'obligation de réaliser une enquête publique ayant un objectif et un contexte distincts. En tout état de cause, elle renvoie à ses développements sur la première branche du premier moyen, selon lesquels, en l'absence d'esquisse des solutions de substitution, l'enquête publique telle que réalisée en l'espèce n'a pu raisonnablement atteindre pleinement son objectif.

Sur le fond de la première branche, elle soutient que les parties adverse et intervenante restent en défaut de déterminer avec exactitude la nature des places de stationnement ainsi que des balcons. Elle ne considère pas que la référence opérée par la partie intervenante à l'article 84, § 1^{er}, 1°, du CWATUP implique que les emplacements de parking échappent à la notion de « bâtiment ».

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

55. Sur le fondement de la première branche, elle revient sur la *ratio legis* de l'article 330, 2°, du CWATUP, dont il ressort, à son estime, qu'un parking doit être considéré comme un bâtiment au sens de cette disposition, en sorte qu'il doit être pris en compte pour déterminer la profondeur du bâtiment objet de la demande de permis. Le projet présentant une profondeur supérieure à 15 mètres, il devait être, selon elle, soumis à enquête publique conformément à l'article 330, 2°, du CWATUP.

Elle fait valoir qu'à tout le moins, devaient également être prises en compte pour déterminer la profondeur du bâtiment, les palissades y étant directement attachées – et faisant donc partie intégrante de celui-ci – servant à

délimiter les surfaces des terrasses destinées à chaque appartement du rez-de-chaussée. Elle calcule que ces palissades étant d'une longueur de 3 mètres, ceux-ci viennent s'ajouter aux 13,05 mètres du reste du bâtiment, de telle manière que le bâtiment présente une profondeur totale de 16 mètres. À nouveau, selon elle, le projet présentant une profondeur supérieure à 15 mètres, il devait être soumis à enquête publique conformément à l'article 330, 2°, du CWATUP.

Elle conclut que l'enquête publique a été privée de son effet utile, dès lors que cette disposition aurait également dû figurer expressément sur l'avis d'enquête, de telle manière à ce que les riverains soient dûment informés de l'ampleur des dérogations requises par le projet.

VII.2. Examen

VII.2.1. Sur la première branche

A. Quant à la recevabilité

56. L'article 330, 2° et 11°, du CWATUP dispose comme il suit :

« Doivent être soumises à une enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 332 à 343, les demandes de permis de lotir suivantes, les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, et les demandes de certificats d'urbanisme ayant le même objet :

[...]

2° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions;

[...]

11° les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113 ».

En l'espèce, une enquête publique s'est tenue du 23 août au 6 septembre 2018 uniquement sur le fondement de l'article 330, 11°, du CWATUP alors que la partie requérante estime que celle-ci eut dû également être engagée en application du *secundo* de la même disposition.

Quand elle est imposée par le CWATUP, la tenue de l'enquête publique est une formalité substantielle de l'acte qui en fait l'objet. Il reste que la critique prise de l'effet utile d'une enquête publique intervenue ne s'identifie pas à celle

prise du défaut d'accomplissement pur et simple d'une enquête publique légalement requise. Or, les règles relatives à l'évaluation des incidences sur l'environnement ne constituent pas, dans leur ensemble, des dispositions d'ordre public. Malgré l'intérêt de la protection de l'environnement dans la hiérarchie des préoccupations sociales, il ne peut être admis que le grief invoqué – lequel vise, en substance, à soutenir que l'effet utile de l'enquête publique a été irrégulièrement limité – concerne des valeurs essentielles de la vie en société et touche de manière fondamentale au fonctionnement de l'État de droit. Il s'ensuit que la critique de légalité exposée à l'appui de la première branche ne relève pas de l'ordre public.

Il en résulte que la partie requérante doit pouvoir justifier d'un intérêt à la critique de légalité formulée. Comme exposé sous le considérant 48, en vertu de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, une partie requérante présente un intérêt procédural à invoquer un moyen lorsque celui-ci dénonce une irrégularité qui, soit a été susceptible d'influencer le sens de l'acte attaqué, soit l'a privée d'une garantie, soit a eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

Les carences alléguées dans la tenue de l'enquête publique litigieuse n'ont pas pu priver la partie requérante d'une garantie, celle-ci n'étant pas recevable à déposer une réclamation dans ce cadre. En outre, le grief au fondement de la première branche est étranger à la compétence de l'auteur de l'acte attaqué.

En revanche, la critique de légalité, à la supposer établie, est susceptible d'avoir eu une influence sur le sens de la décision prise, s'il devait s'avérer qu'au regard des circonstances de l'espèce, l'effet utile de l'enquête publique a été vicié de telle sorte que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pu prendre sa décision en connaissance de cause ou a été induit en erreur.

Il s'ensuit que la partie requérante a intérêt à la première branche du quatrième moyen.

57. Il y a lieu de se rapporter aux considérants 25 et 31 quant à la recevabilité des nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du dernier mémoire.

La requête en annulation et le mémoire en réplique ne comportent pas d'argument selon lequel les palissades, prévues à l'arrière de l'immeuble projeté pour ce qui concerne les terrasses au rez-de-chaussée, doivent être prises en compte pour appliquer l'article 330, 2°, du CWATUP. Un tel argument ne relève pas de

l'ordre public et aurait pu être soulevé avant le dernier mémoire, en sorte qu'il est tardif et, partant, irrecevable.

58. La première branche du quatrième moyen est recevable, sous la réserve exposée sous le considérant 57.

B. Quant au fond

59. Le CWATUP ne contient pas de définition de la notion de « bâtiment ». Dans ce cas, il y a lieu d'appréhender ce concept dans son sens usuel, à savoir une construction destinée à servir d'abri soit à des personnes, soit à des biens.

Les emplacements de parking litigieux ne comportent pas de dispositifs de nature à abriter les véhicules, en sorte qu'ils ne consistent pas en un bâtiment au sens de l'article 330, 2°, du CWATUP. Il s'ensuit que l'organisation de l'enquête publique n'était pas requise en application de cette disposition, contrairement à ce que soutient la partie requérante.

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

VII.2.2. Sur la seconde branche

60. Il est renvoyé au considérant 29 quant aux exigences de motivation formelle qui s'imposent à l'autorité administrative lorsqu'elle décide, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, de s'écarter des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande.

61. La proposition de refus de la direction juridique, des recours et du contentieux comporte les développements suivants, repris à l'acte attaqué et mis en exergue par la partie requérante :

« Considérant [...] que l'immeuble projeté est trop ambitieux en termes de volumétrie compte tenu du contexte bâti existant; que la coupe telle qu'elle ressort des plans accompagnant la demande est éloquente à cet égard;

Considérant que le bâtiment s'inscrit entre deux habitations dont l'une (à droite) présente un gabarit rez + combles et l'autre (à gauche) présente un gabarit rez + 1 + combles; que si, en façade avant, la hauteur sous corniche du bâtiment projeté vient s'aligner sur celle du bâtiment sis à gauche, la hauteur au faîte est beaucoup plus importante; que l'option architecturale retenue, de ne pas axer le faîtage sur la largeur du pignon voisin, engendre une toiture asymétrique aboutissant, en façade arrière, à une volumétrie de trois niveaux francs (rez + 2 + combles);

Considérant que pareil gabarit s'inscrit en nette rupture avec le cadre bâti environnant par la mise en place de versants de toiture de longueurs différentes sur les volumes principaux; que son impact visuel sera beaucoup trop conséquent

et en totale disproportion au niveau volumétrique par rapport à la typologie locale; que les imposants balcons augmentent encore visuellement ce gabarit et perturbent la lisibilité de la hiérarchie des volumes; que les lignes de force du paysage s'en trouveront profondément perturbées;

Considérant que la profondeur importante du bâti et l'aménagement sur l'arrière, à tous les étages, de larges terrasses avec vues latérales plongeantes sur les fonds proches est source de nuisances évidentes pour le voisinage (perte d'intimité, bruits,...);

Considérant, en outre, que l'implantation d'emplacements de stationnement en fond de parcelle, accessibles *via* un chemin d'accès traversant l'entièreté de la zone réservée aux cours et jardins, à l'arrière de l'immeuble, met en péril les activités de loisirs et de repos caractéristiques des zones arrières réservées aux loisirs; qu'en tout état de cause, l'aménagement de la zone arrière réservée aux jardins et aux parkings est minimaliste et insuffisant au sein de cette zone urbanisée ».

Par ces motifs, la direction juridique, des recours et du contentieux critique la hauteur et la profondeur de l'immeuble projeté, les nuisances dues à l'implantation d'emplacements de stationnement en fond de parcelle et l'aménagement de la zone arrière.

Comme jugé sous les considérants 41 et 42, l'auteur de l'acte attaqué motive adéquatement en quoi il estime, en opportunité, que la volumétrie du projet (hauteur et profondeur) s'intègre au contexte bâti.

Plus spécifiquement, quant aux vues latérales générées par les terrasses, il expose ce qui suit :

« Considérant que des haies séparatives ont été prévues pour délimiter les parcelles côté jardin; que de tels aménagements permettront de limiter les nuisances pour le voisinage; qu'un décrochage est également prévu au niveau des limites mitoyennes afin de réduire les vues sur les zones de cours et jardins voisines; qu'aucune vue ne donnera directement sur les pièces de vie des habitations voisines; que le projet n'impliquera pas de troubles excessifs de voisinage ».

De tels motifs répondent à suffisance aux critiques exposées à cet égard par la direction juridique, des recours et du contentieux.

Sur les nuisances dues à l'implantation d'emplacements de stationnement en fond de parcelle, comme jugé sous les considérants 26 à 28, l'auteur de l'acte attaqué considère que l'aménagement de tels emplacements en zone arrière permet de réduire les nuisances pour les riverains en les éloignant et en les confinant en fond de parcelle. Cette motivation constitue une réponse adéquate à la proposition de la direction juridique, des recours et du contentieux.

Quant à l'aménagement de la zone arrière, l'auteur de l'acte attaqué relève ce qui suit :

« Considérant que le projet prévoit de larges espaces verts, ce qui permettra de garantir un espace de vie agréable pour les futurs occupants sans pour autant créer des nuisances pour les riverains du projet; que le projet ne prévoit pas une minéralisation excessive des parcelles; que les espaces de stationnement seront recouverts par des dalles-gazon ».

Ces motifs répondent à suffisance à la proposition de la direction juridique, des recours et du contentieux quant à ce.

62. Dans son avis défavorable du 10 novembre 2017, si le fonctionnaire délégué soutient que les balcons ont « un impact indéniable en termes d'incidence », c'est spécifiquement pour justifier la prise en compte des balcons débordant dans le calcul de la profondeur du bâtiment, ceci afin de déterminer s'il y a lieu de réaliser une enquête publique.

À cet argument, l'auteur de l'acte attaqué répond ce qui suit :

« Considérant qu'il ressort de la jurisprudence du Conseil d'État (C.E., n°238.617, 26 juin 2017, Perreaux) que la notion de "bâtiment" s'entend d'une "construction destinée à servir d'abri soit à des personnes, soit à des biens"; qu'une terrasse ne répond pas à cette définition et ne doit pas être prise en compte pour le calcul total de la profondeur d'une construction au sens de l'article 330, 2° du CWATUP (C.E., n° 137.674, 25 novembre 2004, Harang); que cette jurisprudence est transposable en l'espèce; que le calcul de la profondeur du bâtiment projeté ne devait donc pas prendre en compte les balcons;

Considérant qu'en tout état de cause, le projet ne présente pas une profondeur supérieure à 15 mètres; qu'il ressort effectivement des plans joints à la demande que l'immeuble projeté présente une profondeur maximale de 13,25 mètres; qu'en égard à ce fait, même si l'on devait prendre en compte les balcons dans le calcul de la profondeur, il apparaît que celle-ci arriverait à un maximum de 14,75 mètres; qu'aucune enquête publique ne devait donc être organisée pour ce motif ».

De tels motifs permettent de comprendre à suffisance pour quelles raisons l'auteur de l'acte attaqué n'a pas suivi la position arrêtée par le fonctionnaire délégué sur ce point.

63. À l'occasion de l'enquête publique, certaines des réclamations déposées dénoncent le manque d'intégration au bâti local du fait du gabarit de l'immeuble, la profondeur excessive du bâtiment enclavant les jardins des propriétés voisines et les balcons à l'arrière de l'immeuble engendrant des vues directes sur les jardins des habitations voisines.

Par les motifs de l'acte attaqué rappelés sous le considérant 42, il a été à suffisance répondu à ce grief.

64. Enfin, la partie requérante ne démontre pas que les diverses appréciations précitées retenues en opportunité par l'auteur de l'acte attaqué sont constitutives d'une erreur manifeste d'appréciation, la seule circonstance qu'elles divergent des avis, proposition et réclamations évoqués n'emportant pas une telle démonstration.

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

65. Il s'ensuit que le quatrième moyen n'est pas fondé.

VIII. Indemnité de procédure

66. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de euros, sont mis à la charge de la partie requérante, 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^e chambre, le 23 mai 2023, par :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Lionel Renders,
Louise Ernoux-Neufcoeur,

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

Le Greffier assumé,

La Présidente,

Louise Ernoux-Neufcoeur

Colette Debroux