

**C.E., n° 225.793, 12 décembre 2013,
Commune de Braine-l'Alleud**

CWATUPE règlement régional d'urbanisme sur l'accessibilité par les personnes à mobilité réduite – Notion de surface accessible au public

.....

Dans cet arrêt, l'une des questions posées était celle de savoir si le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et s. du CWATUPE – ci-après: «R.R.U.P.M.R.») était d'application au projet d'immeuble de bureaux critiqué.

Suivant l'article 414, § 1^{er}, 10°, du Code, le R.R.U.P.M.R. s'applique clairement aux immeubles à usage de bureaux, mais, suivant le § 2, 1°, de cet article, il ne s'y applique pas «lorsque la superficie accessible au public (...) est inférieure à 150 m²». Dans son arrêt, le Conseil d'État indique que «les surfaces qui ne sont ordinairement accessibles qu'aux travailleurs employés dans les bâtiments (à usage de bureaux) n'entrent pas dans le calcul de ces surfaces, sous peine de priver ce critère de toute portée pratique» et qu'en conséquence, «seules les surfaces des locaux (...) ordinairement accessibles à des tiers entrent en ligne de compte pour le calcul des 150 m²». Ensuite, le Conseil d'État indique notamment qu'en l'espèce, «le hall d'accueil et le bureau paysager» relèvent de cette surface, mais pas «les autres locaux, (dans la mesure où) l'hypothèse de la partie requérante selon laquelle le public serait systématiquement dirigé vers l'un ou l'autre bureau, voire la salle de réunion, (n'est) corroborée par aucun élément concret».

Michel DELNOY

.....

C.E., n° 225.802, 12 décembre 2013, Rose

1. Dérogations au règlement général sur les bâtisses en site rural: caractère exceptionnel
2. Permis d'urbanisme pour une construction appelée à accueillir des activités non soumises à la police de l'environnement – Possibilité d'imposer des conditions d'exploitation dans ce permis?

.....

Dans cette affaire, le Conseil d'État était saisi d'un recours dirigé contre un permis d'urbanisme autorisant, en zone d'habitat au plan de secteur, la construction d'une salle de réception et d'un appartement. Le recours était introduit par une voisine.

1. Ce permis comportait plusieurs dérogations au règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.). Le Conseil d'État rappelle que «l'autorité administrative doit

faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 [du CWATUPE], que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis».

Une dérogation était relative aux matériaux de toiture. Le fonctionnaire délégué avait considéré que le choix d'autoriser une toiture formée de tuiles (au détriment des ardoises naturelles ou artificielles prescrites par le R.G.B.S.R.) se justifiait par des considérations économiques et par le faible impact paysager de ce changement. Le Conseil d'État n'accepte pas cette justification: «d'une part, si la contrainte économique peut en effet justifier le placement de tuiles plutôt que d'ardoises, celle-ci n'est pas propre au projet qui ne présente pas des surfaces de toiture qui dépassent manifestement celles d'une habitation moyenne, en sorte que cette contrainte économique pourrait alors être invoquée à propos de beaucoup d'autres projets, ce qui viderait de son sens la prescription du R.G.B.S.R.; d'autre part, le placement de tuiles à la place d'ardoises n'apparaît pas nécessaire à la réalisation optimale du projet».

2. Le permis attaqué comportait plusieurs conditions tendant à régler l'exploitation de la salle de réception (limitation de la capacité de la salle à un maximum de 80 personnes; fermeture des fenêtres situées du côté de l'habitation jouxtant le projet lors de la mise à disposition de la salle; limitation du nombre d'événements se déroulant en soirée; limitation à certains jours de l'organisation d'événements en soirée recourant à de la musique amplifiée électroniquement). Soulevant un moyen d'office, le Conseil d'État estime qu'en imposant dans un permis d'urbanisme des conditions d'exploitation de manière à rendre compatible l'activité avec le voisinage immédiat, le collège communal a outrepassé la compétence qu'il détient dans le cadre de la police de l'urbanisme. En l'espèce, il n'était pas soutenu que l'activité litigieuse aurait été soumise à la police de l'environnement. Selon le Conseil d'État, même dans l'hypothèse où la police de l'environnement n'est pas applicable, il n'appartient pas à l'autorité qui délivre un permis d'urbanisme d'imposer des conditions d'exploitation aux activités qui pourront se dérouler dans la construction autorisée.

En l'espèce, le Conseil d'État relève qu'il apparaît que les conditions d'exploitation imposées dans le permis d'urbanisme étaient destinées à rendre compatible l'activité avec le voisinage immédiat. Il en déduit ceci: «il est dès lors permis de se demander si le collège aurait délivré le permis d'urbanisme en l'absence de telles conditions». Est-ce à dire qu'une autorité qui, étant saisie d'une demande de permis d'urbanisme pour une construction destinée à accueillir une activité qu'elle ne pourrait juger compatible avec le voisinage qu'en fixant des conditions d'exploitation, n'a, en réalité, d'autre choix que de refuser le permis? C'est ce que l'arrêt donne à penser.

Benoît JADOT

.....