

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 176.180 du 25 octobre 2007

A.169.964/XIII-4050

En cause :

1. **JEANMART** Eric,
rue du Trichon 8
5030 Gembloux,
2. **DEJEHET** Christine,
rue du Trichon 8
5030 Gembloux,
3. **VAN DE PUTTE** Gisèle,
rue du Trichon 8
5030 Gembloux,

contre :

1. **la Ville de Gembloux,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 février 2006 par Eric JEANMART, Christine DEJEHET et Gisèle VAN DE PUTTE qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme octroyé le 8 décembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gembloux à Annick VANHECKE et à Christophe JANSSENS pour la construction d'un centre de kinésithérapie et d'une habitation privée sur un bien sis à Gembloux, rue du Trichon, cadastré 3^{ème} division, section D, n° 571s;

Vu l'arrêt n° 159.611 du 6 juin 2006 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 20 juin 2006 par les requérants;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 1^{er} février 2007 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 16 août 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 octobre 2007;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A.-L. DUBOIS, loco Me J.-Ph. DEVALCK, avocat, comparaissant pour les requérants, Me G. VANDERMEEREN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Y. TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 6 septembre 2005, Annick VANHECKE et Christophe JANSSENS demandent au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gembloux de les

autoriser à construire un centre de kinésithérapie et une habitation privée à Gembloux, sur un bien sis rue du Trichon, cadastré 3^{ème} division, section D, n° 571s.

2. Etant donné qu'ils sollicitent des dérogations au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), une enquête publique est organisée du 21 septembre au 5 octobre 2005. Cinq réclamations sont introduites, dont trois émanent des actuels requérants.

3. La commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) se réunit le 11 octobre 2005 et ses membres concluent qu'ils ne peuvent se mettre d'accord pour émettre un avis.

4. Le 18 octobre 2005, les demandeurs de permis proposent au collège des bourgmestre et échevins les modifications suivantes à leur demande de permis d'urbanisme :

" Dossier JANSSENS-VANHECKE
Habitation privée et cabinet de kinésithérapie avec piscine
Rue du Trichon, Sauvenière

ANNEXE

COMPLEMENTS D'INFORMATION CONCERNANT LA TERRASSE

Par souci de discrétion et de protection de l'intimité du voisinage direct de l'habitation, certaines dispositions seront prises quant à l'aménagement de la terrasse de l'habitation telles que :

1. Un écran visuel de type bardage bois à claire-voie sera placé aux faces latérales de la terrasse (élévations sud-ouest et nord-est) jusqu'à une hauteur de 1,80 mètre par rapport au niveau de la terrasse.
2. Cette palissade sera placée dans le prolongement des murs de l'habitation.
3. De la végétation grimpante sera disposée le long du bardage bois de l'élévation sud-ouest dans un souci esthétique et de manière à appuyer la fonction d'écran visuel.
4. La toiture plate latérale (au-dessus du débordement de la piscine) sera uniquement végétale et ne permettra aucun accès

Ces mesures bénéficieront autant au voisinage direct qu'aux occupants de l'habitation qui seront également protégés des regards venant de l'extérieur. Elles permettront à toutes les parties de vivre confortablement dans un environnement serein.

(...)"

5. Le 20 octobre 2005, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable à l'égard de la demande de dérogation au R.C.U. sollicitée par les demandeurs et décide de la soumettre au fonctionnaire délégué. Cette délibération est rédigée de la façon suivante :

" (...)

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- la profondeur de bâtisse supérieure aux 18 m autorisés;
- les matériaux de parement;
- la toiture plate;
- le dégagement latéral inférieur à 4m;
- l'orientation du faîte de toiture;

Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21 septembre au 05 octobre 2005 a donné lieu à cinq réclamations :

(...)

Considérant que la Commission Consultative d'Aménagement du Territoire, en sa séance du 11 octobre 2005, n'a pu se mettre d'accord sur un avis. Les résultats du vote étant de 5 voix pour, 5 voix contre et 2 abstentions;

(...)

Considérant les plans complémentaires déposés par le demandeur à l'Administration Communale;

(DECIDE)

de transmettre, avec avis favorable, la demande de dérogation à l'Administration provinciale de NAMUR".

6. Le 30 novembre 2005, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation au R.C.U. sollicitée par les demandeurs.

7. Le 8 décembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est notifié aux requérants le 21 décembre 2005 et qui est motivé de la manière suivante :

" (...)

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en unité d'habitat à vocation résidentielle au schéma de structure communal adopté par Arrêté Ministériel du 23 juillet 1996 (M.B. du 5 septembre 1996);

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 23 juillet 1996 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en espace bâti péri-urbain audit règlement;

Considérant l'arrêté ministériel du 23 juillet 1996 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- implantation : profondeur de bâtisse supérieure aux 18m autorisés, dégagement latéral inférieur à 4m;
- matériaux d'élévation : mise en oeuvre d'un bardage en bois non conforme au RCU;
- gabarit : toiture plate non conforme au RCU;

Considérant que cinq réclamations ont été introduites;

qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège des Bourgmestre et Echevins au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 20 octobre 2005 est favorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« Vu que le bien est repris au plan de secteur en zone d'habitat;
Vu que le bien est situé dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme dans une aire d'espace bâti péri-urbain;
Attendu que le projet déroge audit règlement aux motifs suivants :

- implantation : profondeur de bâtisse supérieure aux 18m autorisés, dégagement latéral inférieur à 4m;
- matériaux d'élévation : mise en oeuvre d'un bardage en bois non conforme au RCU;
- gabarit : toiture plate non conforme au RCU;

Considérant que l'enquête publique réalisée conformément à l'article 330, 11°, du Code wallon a suscité cinq réclamations relatives à :

- nuisances sonores, insécurité due au trafic;
- toiture plate portant atteinte à la vie privée;
- matériaux de parement en désaccord avec le reste de la rue;
- projet disproportionné pour une zone résidentielle;
- nombre de parkings insuffisant;
- établissement incompatible avec le voisinage résidentiel;

Considérant que la fonction est conforme au schéma de structure de Gembloux;
Considérant la délibération du C.B.E. mentionnant que l'activité proposée est compatible avec la zone d'habitat et qu'il convient de favoriser l'implantation de services dans le village afin d'éviter des zones résidentielles de type "dortoir"; que d'autres professions libérales d'importances équivalentes et déjà présentes dans le village ou les villages environnants ne posent aucun problème de mobilité ou de nuisances;

Considérant qu'une partie des dérogations est inhérente à la configuration du terrain (largeur réduite) ainsi qu'aux équipements nécessaires à l'exercice de l'activité;

Considérant que l'implantation du bâtiment et de sa terrasse distante de 7m90 du bâtiment voisin n'entraînera pas de nuisance pour le voisinage immédiat; le règlement communal d'urbanisme imposant un dégagement latéral minimum de 4m de part et d'autre des limites;

Vu les plans modificatifs introduits par le demandeur confirmant l'existence d'une toiture plate végétale sans aucun accès qui couvrira le débordement de la piscine réduisant ainsi le gabarit du bâtiment tel que celui-ci ne sera guère supérieur au bâtiment voisin;

Considérant que le dépassement d'emprise n'est que d'un mètre par rapport aux 18m imposés par le R.C.U.;

Considérant que le bardage en bois non prévu par le R.C.U. n'est pas de nature à rompre l'aspect architectural avec l'ensemble du projet et notamment avec le parement de pierre régionale de ton gris moyen;

Considérant que, compte tenu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;

Considérant que l'article 113 du Code wallon peut être appliqué;

LA DEROGATION EST ACCORDEE»;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

(...)"

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 26, 108, 113, 332 à 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une première branche, ils font notamment valoir qu'ils avaient émis des critiques quant aux matériaux utilisés; que, selon eux, la partie adverse affirme sans s'expliquer que le bardage en bois prévu n'est pas de nature à rompre l'aspect architectural et qu'elle ne justifie de la sorte en rien pourquoi un bâtiment de ce gabarit revêtu de ces matériaux se conçoit à cet endroit alors qu'il est en totale contradiction avec le bâti environnant composé de maisons en briques de terre cuite; qu'ils estiment que le projet par son ampleur et ses caractéristiques architecturales compromet manifestement le bon aménagement des lieux et que la partie adverse n'établit pas sa compatibilité avec l'environnement; qu'ils observent que l'acte contesté permet une dérogation au règlement d'urbanisme de la commune de Gembloux non seulement pour le bardage en bois mais aussi pour l'utilisation de pierres régionales de ton gris alors qu'il n'apparaît pas qu'une dérogation ait été demandée pour l'utilisation de pierres régionales de ton gris; qu'ils soutiennent que le fonctionnaire délégué et la partie adverse n'ont pas pris en compte la dérogation pour l'utilisation de pierres régionales de ton gris; qu'ils estiment que le fonctionnaire délégué a ainsi enfreint l'article 108, § 1^{er}, 3^o, du CWATUP qui lui impose de vérifier que les projets sont conformes au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.); qu'ils considèrent qu'il ressort de la motivation de l'acte entrepris que la partie adverse n'a eu égard qu'à la cohérence interne du projet et non à sa compatibilité avec l'environnement dans lequel il s'inscrit; que, dans une seconde branche, les requérants soutiennent que le projet n'est pas compatible avec le prescrit de l'article 26 du CWATUP; qu'ils font valoir entre autres que l'article 113 du CWATUP a été méconnu car le bardage en bois est totalement incompatible avec le caractère architectural des habitations voisines toutes en briques de terre cuite; qu'ils répètent que la partie adverse et le fonctionnaire

délégué n'ont eu égard qu'à la cohérence interne du projet et non à sa compatibilité avec l'environnement dans lequel il s'inscrit;

Considérant que la première partie adverse répond que le permis attaqué indique, d'une part, que le bardage en bois ne rompra pas l'aspect architectural avec l'ensemble du projet et notamment avec le parement de pierres régionales de ton gris, et, d'autre part, que le projet ne compromet pas la destination générale de la zone; que, selon elle, de telles considérations sont de nature à répondre aux objections formulées lors de l'enquête publique; qu'elle ajoute qu'il ressort du dossier administratif que cet aspect dérogatoire du permis n'a jamais été éludé; que, si l'utilisation de la pierre régionale n'a pas été mentionnée comme telle en tant que dérogation au R.C.U., il a, selon elle, à tous les stades de la procédure administrative, été précisé qu'une dérogation concernait le choix des matériaux dont la pierre régionale fait partie; qu'elle affirme que le fonctionnaire délégué et elle-même ont donc bien pris cet élément en considération;

Considérant que la seconde partie adverse répond que le fonctionnaire délégué a dûment répondu aux réclamations qui ont été soulevées lors de l'enquête publique; qu'elle observe que celui-ci relève notamment que le bardage en bois qui n'est pas prévu par le R.C.U. n'est pas de nature à rompre l'aspect architectural avec l'ensemble du projet, et notamment avec le parement de pierres régionales de ton gris moyen;

Considérant, sur les deux branches du moyen réunies, que s'il est exact que, dans la description des dérogations sollicitées, le fonctionnaire délégué n'a mentionné que le bardage en bois et non le parement de pierres régionales de ton gris, il ressort cependant expressément des motifs de sa décision de dérogation au R.C.U. qu'il a eu égard à ce parement de pierres régionales et qu'il a accepté son utilisation; qu'au demeurant, il est fait état dans le dossier de demande de permis d'urbanisme des diverses dérogations sollicitées et que, parmi celles-ci (point 1), il est précisé qu'une dérogation concerne l'utilisation de deux matériaux prédominants : bois et pierre; qu'il ne peut dès lors être raisonnablement soutenu que le fonctionnaire délégué n'a pas autorisé l'usage de la pierre régionale de ton gris moyen en dérogation au R.C.U. pour la seule raison qu'il n'a pas mentionné sa contrariété à ce règlement; que, par contre, s'agissant de la compatibilité des matériaux de parement utilisés avec l'aspect architectural du bâti environnant, le fonctionnaire délégué et la partie adverse indiquent que "le bardage en bois non prévu par le R.C.U. n'est pas de nature à rompre l'aspect architectural avec l'ensemble du projet et notamment avec le parement de pierres régionales de ton gris moyen"; que les requérants relèvent à juste titre que ce motif n'a trait qu'à la cohérence interne du projet et non à sa compatibilité avec le bâti

environnant; que la seule évocation de la compatibilité architecturale du projet avec son environnement consiste dans la considération selon laquelle "compte tenu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural"; qu'il s'agit là d'une affirmation et non d'un motif qui répondrait aux griefs émis par les requérants lors de l'enquête publique; que, dans cette mesure, le premier moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme octroyé le 8 décembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gembloux à Annick VANHECKE et à Christophe JANSSENS pour la construction d'un centre de kinésithérapie et d'une habitation privée sur un bien sis à Gembloux, rue du Trichon, cadastré 3^{ème} division, section D, n° 571s.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1050 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 525 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-cinq octobre deux mille sept par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.