

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 179.084 du 28 janvier 2008

G/A.185.126/XIII-4689

En cause :           1. **LEMMENS** Jean-Jacques,  
                          2. **MOSAR** Mireille,  
                          ayant tous deux élu domicile chez  
                          Me Dominique LAGASSE, avocat,  
                          chaussée de La Hulpe 187  
                          1170 Bruxelles,  
  
                          contre :  
  
                          1. **la Ville de Chiny**,  
                          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 PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête unique introduite le 13 septembre 2007 par Jean-Jacques LEMMENS et Mireille MOSAR qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution :

- du permis d'urbanisme délivré le 28 juin 2007 par le collège communal de la ville de Chiny à Monsieur et Madame PIERRARD-KRIPPELER, pour un bien situé à Jamoigne, rue de Moyen, cadastré section A, n/ 162 g, ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation unifamiliale avec partie réservée à l'exercice d'une activité commerciale sur le lot 1 du lotissement Lemaire - Salpetier autorisé par un permis de lotir du 28 juillet 1972 n/ 8/104/0011 non périmé;
- de la dérogation octroyée le 20 juin 2007 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne en vue de la délivrance de ce permis d'urbanisme;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 26 novembre 2007 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 11 décembre 2007 à 09.30 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Les époux PIERRARD - KRIPPELER introduisent, le 7 mars 2007, une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'une habitation unifamiliale avec un volume secondaire de 5,50 mètres x 9 mètres destiné à l'exercice d'une activité commerciale (institut de soins de beauté), sur un bien sis à Jamoigne, rue de Moyen, cadastré section A, n/ 162 g.

La demande de permis contient une demande de dérogation à l'article 2 du permis de lotir du 28 juillet 1972 relatif à la destination du projet, cette disposition prévoyant que la zone sur laquelle l'immeuble sera construit "est réservée à la construction d'habitations isolées unifamiliales de caractère résidentiel".

Il est accusé réception de la demande le 28 mars 2007.

2. Une enquête publique est organisée du 3 au 17 avril 2007, au motif que le projet déroge à l'article 2 du permis de lotir du 28 juillet 1972. Les requérants s'opposent au projet dans un courrier du 16 avril 2007.

3. La commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable, le 25 avril 2007.

4. Le 10 mai 2007, le collège communal de Chiny émet un avis favorable sur le projet. Il adresse au fonctionnaire délégué, le 15 mai 2007, une demande de dérogation au permis de lotir pour les motifs suivants :

" Art. 2 : destination :  
Cette zone est réservée à la construction d'habitations isolées, unifamiliales de caractère résidentiel.  
La dérogation consiste à réserver une partie de la construction à l'exercice d'une activité artisanale ou libérale".

5. Le 20 juin 2007, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation sollicitée.

Il s'agit du second acte attaqué.

6. Le 28 juin 2007, le collège communal de Chiny délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit du premier acte attaqué, qui reproduit les motifs de la décision du fonctionnaire délégué accordant la dérogation;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, des articles 27, 102 à 106, 108, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des prescriptions du permis de lotir du 28 juillet 1972, des articles 1<sup>er</sup> à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur de droit dans les motifs; que, dans une troisième branche, les requérants soutiennent notamment que le permis d'urbanisme attaqué ne contient aucune motivation justifiant le caractère exceptionnel de la dérogation accordée, comme l'exige l'article 114 du CWATUP;

Considérant que les parties adverses répondent en reproduisant l'avis et la décision de dérogation du fonctionnaire délégué et affirment qu'ils contiennent une motivation du caractère exceptionnel de la dérogation;

Considérant que les articles 113, alinéa 1<sup>er</sup>, et 114 du CWATUP disposent comme suit :

" Art. 113. Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination

générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

Art. 114. Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>;

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les dérogations à un permis de lotir ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel par le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement wallon; que cette restriction impose à l'autorité administrative, non seulement un usage modéré de la dérogation, mais une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, outre le respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation;

Considérant qu'en l'espèce, tant la décision qui accorde la dérogation, à savoir la décision du fonctionnaire délégué du 20 juin 2007, que le permis d'urbanisme lui-même, reposent sur les motifs suivants :

" (...) Considérant que le projet déroge au permis de lotir pour les motifs suivants :  
- Une partie de l'habitation sera dévolue à l'exercice d'une profession libérale ou artisanale (soins de beauté);  
(...) Considérant que la superficie dévolue à l'exercice de la profession d'esthéticienne est de +/- 45 m<sup>2</sup> pour une superficie totale de plancher de +/- 268 m<sup>2</sup>;  
Considérant que le projet présenté est compatible avec la destination générale de la zone;  
J'accorde la dérogation sollicitée (...)"

Considérant que ces motifs n'indiquent pas quelles sont les circonstances exceptionnelles qui autorisent qu'il soit dérogé au permis de lotir, pour permettre l'établissement d'un commerce dans une zone réservée à la résidence; qu'en effet, les arguments énoncés se limitent à tenter de justifier que le projet est compatible avec la destination générale de la zone, mais ils ne démontrent pas la nécessité de recourir à une mesure exceptionnelle; que l'acte attaqué confond l'application des articles 113 et 114 du CWATUP, qui imposent pourtant la démonstration de la réalisation de deux conditions différentes; que la troisième branche du premier moyen est fondée;

Considérant que, compte tenu de l'annulation immédiate des actes attaqués, la demande de suspension n'a plus d'objet,

## **D E C I D E :**

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

Sont annulés :

- le permis d'urbanisme délivré le 28 juin 2007 par le collège communal de la ville de Chiny à Monsieur et Madame PIERRARD-KRIPPELER, pour un bien situé à Jamoigne, rue de Moyen, cadastré section A, n/ 162 g, ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation unifamiliale avec partie réservée à l'exercice d'une activité commerciale sur le lot 1 du lotissement Lemaire - Salpetier autorisé par un permis de lotir du 28 juillet 1972;
- la dérogation octroyée le 20 juin 2007 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne en vue de la délivrance de ce permis d'urbanisme.

### **Article 2.**

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

### **Article 3.**

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le vingt-huit janvier deux mille huit par :

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| M <sup>me</sup> GUFFENS, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>lle</sup> WIAME,  | greffier assumé.                   |

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.