

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

**A R R E T**

n° 180.237 du 28 février 2008

G/A. 185.575/XIII-4751

En cause :           **LEVAUX** Bernard,  
                          ayant élu domicile chez  
                          Me Didier PAIN, avocat,  
                          rue Delloye Matthieu 4  
                          4500 Huy,  
  
                          contre :  
  
                          1. **la Commune d'Amay**,  
                          2. **la Région wallonne**,  
                          représentée par son Gouvernement,  
                          ayant tous deux élu domicile chez  
                          Mes Pierre LAMBERT et  
                          Bénédicte HENDRICKX, avocats,  
                          rue de Nieuwenhove 14 A  
                          1180 Bruxelles.

---

**LE PRESIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête unique introduite le 22 octobre 2007 par Bernard LEVAUX, qui demande la suspension de l'exécution et l'annulation de "la décision d'octroi du permis d'urbanisme (Réf. Urbanisme : 2007.73/H19200-48669 - Réf. Commune : 2007.087 PUAD) adoptée par le collège communal de la Commune d'Amay en date du 13 août 2007 par laquelle la demande de permis sollicitée par Monsieur et Madame Gijssens-Leisten, demeurant à 4850 Moresnet, rue de la Clinique, 5-6 et relative à un bien sis à Amay, rue de Biber, cadastré division 1 - Amay, section B, n° 244 b10 t12 f12 et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements est octroyée" et de "la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le collège des bourgmestre et échevins (sic) en date du 13 août 2007, et accordant, pour le permis sollicité, une dérogation au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 02/05/1995 pour les motifs suivants : gabarit (toiture "à la Mansard")";

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

Vu le rapport de M<sup>me</sup> MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et de l'article 12, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 28 janvier 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 15 février 2008 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me N. STOESSEL, avocat, loco Me D. PAIN, comparaissant pour la partie requérante, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis contraire, M<sup>me</sup> MARTOU, auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 12 avril 2007, Monsieur GIJSENS et Madame LEISTEN introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de la commune d'Amay, ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis à Amay, rue de Biber, et cadastré section B, n<sup>os</sup> 244 b10, 244 t12 et partie du n<sup>o</sup> 244 f12.

Le dossier est accompagné de l'attestation de l'architecte, d'un reportage photographique, d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, d'un extrait du plan de secteur et d'un plan de situation. La demande de permis d'urbanisme est également accompagnée de plans.

Le bien est inscrit au plan de secteur en zone d'habitat.

Le requérant est propriétaire du bâtiment voisin, mais n'y habite pas. Il y exerce la profession d'ophtalmologue.

2. Le 16 avril 2007, la commune d'Amay consulte l'archéologue provincial, le service régional d'incendie et le service technique provincial.

3. Le dossier est envoyé au fonctionnaire délégué, qui le reçoit le 20 avril 2007.

4. Une enquête publique est organisée par la commune d'Amay, du 20 avril 2007 au 7 mai 2007, au motif que le projet implique une dérogation au règlement communal d'urbanisme sur le point suivant : gabarit : toiture à la Mansard, en application des articles 330, 11<sup>o</sup>, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Dans le cadre de cette enquête, plusieurs réclamations sont introduites, dont celle du requérant, le 3 mai 2007.

5. Le 25 avril 2007, le responsable du service archéologie de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) émet un avis favorable.

6. Le 8 mai 2007, le commissaire voyer donne son avis qui renvoie à son avis du 13 mars 2007.

7. Le 10 mai 2007, la commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet à l'unanimité un avis favorable sur le projet, après avoir examiné la motivation des demandeurs et les réclamations formulées lors de l'enquête publique. Elle estime que les réactions des riverains sont peu justifiées et que le bâtiment s'intègre très bien dans le bâti urbain de la rue, que la construction permet de réamorcer le tissu urbain en retrouvant un cadre bâti plus intégré et que le toit à la Mansard est proposé par souci d'intégration.

8. Le 30 mai 2007, le Service régional d'incendie donne son avis.

9. Le 12 juin 2007, le collège communal de la commune d'Amay décide de suivre l'avis émis par la C.C.A.T., d'émettre un avis préalable favorable sur la demande de permis d'urbanisme, et de transmettre le dossier pour avis sur la demande de dérogation au fonctionnaire délégué.

10. Le 4 juillet 2007, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué, avec le rapport du collège. Le 9 août 2007, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation sollicitée.

11. Le 13 août 2007, le collège communal octroie un permis d'urbanisme conditionnel aux demandeurs. Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours, motivé ainsi qu'il suit:

" Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de HUY-WAREMME adopté par A.R. du 20.11.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'unité d'habitat - sous-unité d'habitat à vocation de pôle central ou S.S.C., adopté par le conseil communal en date du 15 décembre 2004; que le bien y est repris également en zone de forte densité, soit présentant une densité moyenne de quelques 25 logements à l'hectare;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par A.M. du 02.05.1995 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<sup>er</sup> du Code précité; que le bien est situé en espace bâti urbain en ordre continu audit règlement;

Considérant que le bien se trouve également en

- zone d'épuration collective prioritaire au S.P.G.E.
- pas de valeur d'Aléa d'inondation sur la carte du plan pluie adoptée par AGW en date du 15 mars 2007;

Vu plus précisément l'article 136 du CWATUPE, précisant que les actes et travaux se rapportant à un bien situé dans un périmètre de risque naturel ou de contrainte majeure, ces actes et travaux peuvent soit être interdits, soit être subordonnés à des conditions particulières de protection des personnes, des biens et de l'environnement;

Considérant l'arrêté ministériel du 02.05.1995 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien - classé - inscrit sur la liste de sauvegarde - situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité - localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, dernièrement modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;

Considérant que la demande ne se rapporte pas à un bien - situé dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égout et qui feront l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 3, 9° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 septembre 1991 fixant les règles de présentation et d'élaboration des plans communaux généraux d'égouttage, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 -qui, bien que

repris en zone agglomérée, peut faire l'objet d'une épuration individuelle en vertu de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001;

Considérant que la demande de permis n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication communales - la modification du tracé de voies de communication communales existantes - l'élargissement de voies de communication communales existantes - la suppression de voies de communication communales existantes -; que la demande de permis a - n'a pas été - soumise à l'avis de l'administration régionale provinciale - provinciale;

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

Que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification importante du relief du sol; qu'il n'entraîne aucun rejet ni impact important sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines; qu'il est compatible avec la destination de la zone;

Vu le Décret modifiant le livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement en date du 10 novembre 2006, en particulier les articles 4 à 6;

Vu la nature du projet;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble à appartements; que le projet est conforme à la destination du plan de secteur pour l'endroit considéré;

Considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que, dès lors, il ne doit pas être soumis à une étude d'incidences sur l'environnement, pour les motifs énoncés ci-dessus;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : Application des articles 113, 114 et 330, 11° du CWATUPE : Dérogation au règlement communal d'urbanisme;

Considérant que 47 réclamations ont été introduites;

Considérant que ces réclamations portent essentiellement sur les points suivants :

- perte d'intimité, en raison du fait que le projet prévoit l'implantation d'un immeuble de sept logements sur l'une des dernières parcelles libres de la rue.
- perte d'ensoleillement et de luminosité : selon les requérants voisins du projet, celui-ci implique la construction d'un immeuble de 3 étages, dont un engagé dans la toiture, d'une hauteur de 8 mètres sous corniche et de 14,32 mètres au faite, entraînant nécessairement une perte d'ensoleillement et de luminosité au sein des pièces de vie des maisons avoisinantes, ainsi que des jardins et potagers, tant dans leur fonction que dans leur usage;
- perte de quiétude : l'apport de 7 logements engendrera une perte de quiétude par rapport à la situation existante, que ce soit par les nombreux va-et-vient qui en résulteront (usage des terrasses, nuisances sonores dues à la proximité, ...) ou

- encore par l'accroissement du charroi rue de Biber et le manque de place de parcage pour les véhicules, le tout portant atteinte à leur qualité de vie.
- Préjudice esthétique et architectural : aux dires des réclamants, l'architecture (laide, massive, déroutante, ...) et les matériaux mis en oeuvre ne correspondent absolument pas à l'ensemble des habitations du quartier, provoquant ainsi la rupture des caractéristiques urbanistiques spécifiques de cet îlot, et entraînant une nette dévaluation de la valeur de leur bien et un bouleversement de leur cadre de vie. Le projet induit trop de dérogations au règlement communal d'urbanisme susdit.
  - Problèmes de mobilité, et à tout le moins, de stationnement : la rue est étroite et très fréquentée, les habitations existantes (hormis les 2 villas en retrait) n'ont pas de garages, rendant le parcage difficile et très sollicité. Les bus TEC passent également dans la rue. Le cabinet dentaire voisin amène également de la circulation et du stationnement de proximité;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme pour le motif suivant : le gabarit (toiture à la Mansard); que les prescriptions du RCU précisent, en leur Partie 2 - Livre IV, section II, §1 - Du volume principal : « (...) Les toitures seront du type « à bâtière » et l'angle de pente compris entre 35° et 45°. Pour les parcelles cornières, les toitures peuvent être du type « demi-croupe », la demi-croupe étant exécutée du côté libre.(...) »;

Considérant que cette typologie de toiture a été demandée par le service Urbanisme en vue de renforcer l'intégration de la volumétrie dans le bâti existant, où beaucoup de toitures présentent cette typologie particulière, très présente également dans d'autres rues du centre d'Amay; que ce type de toiture renforce l'intégration de la construction dans le cadre bâti existant, et permet également de descendre la hauteur du faîtage; que, pour le surplus, grâce aux modifications apportées, le dossier est conforme à la réglementation communale;

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation ci été adressée par le collège des bourgmestre et échevins (sic) 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 échevins (sic) en date du 07/05/2007 est favorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« (...) Le Fonctionnaire délégué, Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine en vigueur;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région Wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que Monsieur et Madame GIJSEN-LEISTEN ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de Biber 40 à 4540 Amay, cadastré B n° 244bl0t12 ayant pour objet : la construction d'un immeuble à appartements;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale d'Amay, dont le récépissé porte la date du 13/04/2007, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 19/04/2007;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 05/07/2007;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20/11/1981;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel en date du 02/05/1995 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<sup>er</sup> du Code précité, que le bien est situé en espace de bâti urbain en ordre continu audit règlement;

Considérant que le bien est situé au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 15/12/1994;

Considérant que la commune dispose d'une commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM);

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 02/05/1995 pour les motifs suivants : gabarit (toiture « à la Mansard »);

Considérant que la Commission Consultative communal d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 10/05/2007;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : dérogation au RCU;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 20/04/2007 au 07/05/2007;

Considérant que 47 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit : perte d'intimité - perte d'ensoleillement et de luminosité - perte de quiétude - préjudice esthétique et architectural - mobilité;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Régional d'Incendie a transmis son avis en date du 01/06/2007;

Considérant que la demande d'avis est accompagnée d'une notice dévaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification du relief du sol;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité des sites archéologiques ou classés;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines;

Vu les circonstances urbanistiques locales;

Vu le décret modifiant le Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement en date du 10 novembre 2006, en particulier les articles 4 à 6;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble à appartements;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant la situation des lieux, ainsi que son affectation au niveau du schéma de structure communal (espace bâti urbain en ordre continu);

Considérant que la dérogation en cause concerne une volumétrie de toiture qui a été choisie en parfait accord avec l'autorité compétente, compte tenu de sa parfaite intégration au bâti existant;

Considérant pour le surplus qu'il s'avère que les réclamations formulées lors de l'enquête publique apparaissent comme peu pertinentes; que la délibération du Collège Communal du 12 juin 2007 énumère clairement les éléments objectifs répondant aux remarques formulées et auxquels nos services adhèrent;

Considérant, dès lors, qu'on peut estimer que la dérogation en cause n'est pas de nature à mettre en péril les dispositions essentielles du RCU cité plus haut.

En conséquence, j'accorde la dérogation sollicitée. (...);

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

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Le service Régional d'Incendie (immeuble à appartements) : que son avis sollicité en date du 17/04/2007 et transmis en date du 01/06/2007 est favorable et libellé comme suit : « (Le Service de Prévention du Service Régional d'Incendie de la Ville de Huy a examiné les plans (2 feuilles) dressés par Messieurs les Architectes Carmelo VITA, rue Albert 1<sup>er</sup> n° 63 à 4610 Beyne-Heysay et Patrick LECLERCQ, rue Paul Janson n° 12 à 4020 Bressous, pour le compte de Monsieur Michel GIJSENS et Madame Valérie LEISTEN, rue la Clinique n° 5 et 6 à 4850 Moresnet-Chapelle, de la construction reprise en objet. Tel que définie, cette construction n'appelle aucune remarque particulière de notre part, pour autant qu'elle soit réalisée conformément aux plans (...) ».
- l'archéologue provincial (proximité site archéologique) : que son avis sollicité en date du 17/04/2007 et transmis en date du 01/06/2007 est favorable et libellé comme suit : « (...) Suite à l'examen des plans de situation, il s'avère que les parcelles concernées sont en effet localisées dans le centre ancien et notamment très proches de la tour romane, monument classé. Il est donc nécessaire de procéder à une évaluation archéologique du terrain concerné avant toute construction. Je vous saurai gré de faire figurer cet avis concernant le risque de destruction d'un site archéologique au permis d'urbanisme (...) ».

Considérant qu'en la matière, tant le règlement communal d'urbanisme que le schéma de structure imposent que les travaux à effectuer dans un périmètre de protection archéologique ne soient entamés qu'après avoir averti l'archéologue provincial qui, au besoin, communique les mesures de protection à prendre; que cette clause sera insérée dans les conditions du permis d'urbanisme;

- Le Commissaire-voyer (construction sur alignement) : que son avis sollicité en date du 17/04/2007 et transmis en date du 01/06/2007 est favorable et libellé comme suit :

« (...) Vu les articles 16 à 20 du règlement provincial sur la voirie vicinale publié au Mémorial Administratif n° 7296. Vu le plan d'implantation des Architectes VITA et LECLERCQ, en date du 1<sup>er</sup> février 2007 qui sera respecté, ESTIME qu'il y a lieu d'autoriser l'intéressé, aux fins de sa demande sous les conditions suivantes :

  1. Les travaux de construction prévus au plan joint à la demande ne pourront avoir pour effet de créer un empiètement sur la limite de la voirie publique, telle qu'elle résulte des indications de l'Atlas des chemins vicinaux, des titres existants ou de la situation des lieux.

Les nouvelles clôtures, barrières ou ouvrages quelconques ne pourront empiéter sur la limite précitée, un recul de 0.50 m étant en outre prescrit pour les haies vives et les clôtures en ronces artificielles.

Il ne sera formé, sur l'alignement prédéfini et jusqu'à une hauteur de 2.50m au-dessus de l'axe de la chaussée, aucune saillie supérieure au centième de la largeur du chemin ni dépassant 0.20m.

Les portes, fenêtres et barrières ne pourront s'ouvrir sur la voirie.
  2. Les niveaux des entrées et soupiraux créés à l'alignement prédéfini seront établis de manière à ce que l'accotement présente une pente transversale de 4cm/m dirigée vers la chaussée.
  3. Les travaux projetés seront exécutés de manière à ne gêner en aucun temps la circulation des usagers ni l'écoulement des eaux.

4. Aucun déversement d'eau à provenir de la propriété du demandeur ne pourra être effectué sur la voirie et ses dépendances sans une autorisation spéciale et préalable à solliciter auprès du Collège Echevinal,
5. Il ne pourra être déposé des matériaux ou objets quelconques en vue des travaux projetés, que sur la partie d'accotement s'étendant le long de la propriété du requérant. Ces dépôts devront être distants d'un mètre au moins de la bordure de la chaussée, ils ne pourront entraver l'écoulement des eaux du chemin. Ils ne seront tolérés que pendant le temps strictement nécessaire; ils seront ensuite enlevés de manière à laisser l'accotement en parfait état de propreté et d'entretien.
6. Le demandeur se conformera à toutes les dispositions des lois et règlements en vigueur sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire, sur la voirie et les constructions, sur la police de la circulation routière ainsi que sur toute décision de justice concernant cette construction.
7. L'autorisation à intervenir, valable pour deux ans, devra être renouvelée, s'il n'en est fait usage, endéans ce délai. (..) »;

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la CCATM, rendu en séance du 10 mai 2007, et ses considérants, joint en annexe, et résumés comme suit :

« (...) »

1. Les réactions de riverains sont peu justifiées. Très bonne intégration du bâtiment dans le bâti urbain de la rue. Le bâtiment vient s'intégrer sans remblais ni déblais, avec un appartement au niveau du jardin. Plutôt que de continuer dans un schéma de construction qui ne s'accroche à rien, on réamorce le tissu urbain en retrouvant un cadre bâti plus intégré. Le Mansard a été proposé par souci d'intégration.
2. La CCATM regrette juste l'absence de contact de la fonction habitat avec la rue : l'Urbanisme lutte contre la transformation des rez en garage en centre urbain, et voilà une nouvelle construction qui présente systématiquement des garages au rez, provoquant un sentiment d'insécurité pour les piétons. Les études montrent que ce sentiment apparaît le soir ou la nuit, quand on longe des rangées de garages et aucune voitures en vis-à-vis (trou par rapport à la voirie). Ce contact est important, et ce serait mieux s'il y avait un logement en façade. De plus, on récupérerait 3 places de stationnement.
3. Souligne également qu'un immeuble à appartements de ce type trouve sa place en centre urbain. La petite superficie des logements répond à une demande : il n'y a effectivement pas d'alternative entre le logement social (public) et les locations de maisons 3 ou 4 façades. Pour l'heure, seul ce type de projet permet d'apporter une réponse à cette forte demande (éclatement des familles famille monoparentale - les jeunes s'installent + tôt - beaucoup plus de personnes seules...). De plus, la réduction des moyens financiers ne permet plus ni aux jeunes, ni aux jeunes couples, ni même aux parents isolés d'assumer des locations de maisons, de toute façon ne répondant pas à leurs besoins.
4. De plus, dans l'évolution que la société connaît actuellement, il faut être clair dans ses choix : imposer 1 ½ à 2 places de parking par logement est utopique, et asphyxierait le centre si on l'appliquait. En outre, cela reviendrait, alors qu'on veut encourager l'utilisation des transports en commun, à imposer au moins une voiture par ménage. Rappelons que plus il est difficile de se servir de sa voiture, moins c'est pratique, et plus on optera pour un autre choix. En effet, tout dépend du contexte dans lequel s'inscrit l'immeuble. Ici, la proximité de parkings (place publique, parking de la gare, Parking de la Tour Romane...) ne justifie pas une telle exigence. D'autre part, c'est justement dans un tel contexte que viendront de préférence s'installer des personnes sans véhicule (proximité de la gare et des arrêts de bus, proximité du centre avec tous ses services). (...) »;

Considérant que le bâtiment est à ériger dans une rue repérée en zone d'habitat au plan de secteur, en tant que pôle central au schéma de structure communal, et en zone urbaine proprement dite; que l'îlot formé par la rue de Biber, la rue de l'Industrie et la rue de la Paix montre un bâti pratiquement continu constitué d'immeubles implantés tous en mitoyenneté et continuité, avec de rares respirations et des bâtiments s'étendant parfois, localement jusqu'en fond de parcelle. Le projet s'implante sur deux des quelques dernières parcelles à bâtir de la rue (et même de l'îlot);

Considérant que le bâtiment à construire est également mitoyen en ses deux façades latérales, avec la propriété du Dr LEVAUX (51 rue de Biber) et Mme Nihoul (32A rue de l'Industrie); que, démarré sur l'alignement, le projet s'étend en profondeur sur quelques 11,85 mètres (au lieu des 14 mètres primitifs), la façade arrière étant à présent au même niveau que la façade arrière du n° 51 susdit, et dont l'angle arrière droit rejoint approximativement l'angle de la façade arrière du 32A; que sa hauteur sous corniche est de 8 mètres en façade avant, pour présenter une hauteur de quelques 9,35 mètres en façade arrière, dû au fait que le terrain se trouve en contrebas par rapport à la voirie; qu'il présente deux étages + 1 engagé dans la toiture;

Considérant que les immeubles de la rue de Biber (voir reportage photographique), du côté impair (soit du côté où l'immeuble s'inscrit), voit des constructions variant d'un à deux étages + un engagé dans la toiture, soit souvent deux niveaux francs + un Mansard; qu'en face de l'immeuble à construire, s'inscrivent également des immeubles de même gabarit, dont un avec deux étages francs dessus le rez et présentant une toiture plate (36, rue de Biber); que sa toiture de type dit « à la Mansard », suggérée par le service de l'Urbanisme de la Commune, présente une bonne intégration par rapport aux toitures des immeubles existants;

Considérant que le projet est conçu sur la base volumétrique de la norme de la rue, soit des habitations assez profondes, dépassant même parfois les 14 mètres de profondeur; qu'au vu de cette typologie (principalement des maisons mitoyennes dont la largeur n'excède pas 7 mètres, l'auteur de projet a pris le parti, suite aux réclamations récoltées lors du premier projet, de supprimer la toiture plate couvrant l'élément de liaison, et de travailler sur un seul volume avec retrait central, semblant présenter ainsi deux volumes de quelques 5,70 mètres de large; que ce choix permet d'alléger visuellement l'impact paysager de la construction tout en prolongeant le rythme et les gabarits des constructions existantes;

Considérant le relevé de gabarit fourni par l'auteur de projet; que ce relevé porte sur les 6 premières maisons de référence à partir des parcelles dont question; que la hauteur moyenne de ces habitations est de 7,31 mètres (hors bungalow qui n'est pas considéré comme une référence), que toute la rue est de gabarit similaire, avec deux villas « Belle époque » mitoyennes plus hautes encore (n°s 28 & 30); qu'il est d'usage d'admettre des hauteurs sous corniche variant d'un mètre maximum en moins ou en plus par rapport à la moyenne des hauteurs sous corniche relevées (Annexes 4 & 4bis);

Considérant, quant à la perte d'intimité alléguée, que les fenêtres sont situées principalement en façade arrière, soit à plus de 50 mètres des habitations de la rue de la Paix, que la perte d'intimité vaut surtout pour les bâtiments sis rue de l'Industrie, 32A et 32, en vues droites et latérales (bâtiment à construire contigu à la parcelle cornière (32A)) et les jardins des 32, 30 (Industrie) et 51 (rue de Biber); que, cependant, hormis pour le 32A et 32, voire le 30 rue de l'Industrie, la situation n'est différente sur aucune autre parcelle de l'îlot; que les pignons sont aveugles, préservant en cela l'intimité du 32A et du 51 en vues droites; considérant que, sur ce point, les n°s 40 à 32 rue de Biber se trouvent de l'autre

côté de la rue; que la situation engendrée n'est pas différente pour cette partie que pour tous les bâtiments situés en vis-à-vis de cette rue;

Considérant que s'il n'est pas contestable que le sentiment d'intimité que connaissent actuellement les requérants sera réduit, la circonstance que des riverains subissent des désagréments du fait de l'édification d'une nouvelle construction, fussent-ils ressentis par eux comme étant importants, n'implique pas en soi qu'il s'agisse d'une gêne anormale de voisinage et d'un préjudice grave, la gravité d'un préjudice devant s'apprécier en effet en ayant égard notamment à la destination de la zone dans laquelle la construction doit prendre place; qu'en l'espèce, le terrain concerné est situé dans une zone d'habitat de sorte que sa vocation est d'accueillir un immeuble d'habitation et non de demeurer en son aménagement actuel; qu'au vu également de la situation de la rue, nombre d'immeubles sont déjà subdivisés en 2, 3, 4, voir 6 logements (annexe 1 & 2);

Considérant qu'en raison du caractère dense du bâti existant, un immeuble d'habitation ne peut être érigé sur ce terrain sans emporter nécessairement une perturbation de l'intimité des voisins; qu'en revendiquant la préservation de leur intimité telle qu'ils la connaissent actuellement, les riverains souhaitent en réalité soit qu'en contradiction avec la destination de la zone, aucun immeuble d'habitation n'y soit bâti, soit que le bâtiment autorisé ne comprenne de fenêtres et de terrasses que sur sa façade avant puisque toute fenêtre en façade arrière implique de fait que les occupants de l'immeuble concerné auront des vues sur les propriétés voisines ; que, dans un souci de préserver cette intimité et de répondre à cette crainte, les terrasses ont été supprimées dans le second projet;

Considérant que la construction de n'importe quel immeuble à cet endroit, du fait de la proximité de la parcelle cornière, reproduit les situations des trois autres coins de l'îlot quant aux proximités des vues et façades; que la gêne causée ne paraît pas dépasser les charges normales de voisinages en bâti urbain dense;

Considérant qu'il n'est pas raisonnable, au vu du trafic et mouvement existants d'ores et déjà à cet endroit (étude de notaire, cabinet médical, ASBL L'Espoir (home pour jeunes en difficultés), densité forte d'habitations, passage du TEC, jonction avec la rue de l'Industrie et proximité de la gare, proximité du parking de délestage (paire de la gare), proximité des parkings de la gare, de la Tour Romane, de la Grand'Place, division effective d'immeubles existants en appartements,...) de se prévaloir d'une atteinte à une quelconque intimité en raison de l'apport de mouvements et de « nuisances sonores » liées à l'installation de sept nouveaux ménages dans la rue;

Considérant que, s'agissant de la perte de luminosité et d'ensoleillement, au vu de l'exposition des bâtiments, seuls les n<sup>os</sup> 32A, 32, 30 rue de l'Industrie, et le 51 rue de Biber, subiront effectivement une réduction de l'ensoleillement ainsi que de luminosité et, pour le cabinet médical qui voit un bâtiment s'installer à son sud, une perte significative de luminosité (voir annexe 3 - étude d'ombrage). Cependant, il s'agit d'un cabinet médical et non d'une habitation. De ce côté, les ouvertures existantes sont très limitées, et ce d'autant plus que, de par sa fonction, un cabinet médical doit être fermé aux vues extérieures;

Considérant, quant à la perte d'espaces verts alléguée, que le terrain se trouve dans une zone d'habitat et a vocation d'être bâti; qu'en s'installant dans cette zone, les réclamants ne pouvaient ignorer qu'un immeuble était susceptible d'être édifié à côté de chez eux et qu'ils ne peuvent revendiquer le statu quo; qu'en outre, l'espace vert en question est en réalité un terrain vague mal entretenu;

Considérant que l'apport de 7 nouveaux logements dans une rue qui en comporte déjà une bonne cinquantaine (51 n° de police, dont certains sont divisés en 2, 3, 4 voir 6 appartements) n'est pas de nature à aggraver la situation sonore existante;

Considérant, s'agissant de la volumétrie intrinsèque du bâtiment, que celle-ci est conforme au règlement communal d'urbanisme en vigueur; que la dérogation porte maintenant seulement sur un élément destiné à renforcer l'intégration architecturale de l'immeuble dans son cadre bâti;

Considérant qu'il existe certes de chaque côté de la parcelle une construction en totale rupture avec l'habitat de l'endroit, soit le bungalow servant de cabinet médical (51 rue de Biber) et le bungalow où habite Mme GILLET (32A rue de l'Industrie); que ces deux constructions, dont une se trouve rue de l'Industrie, constituent un épiphénomène au regard de la norme de la rue, que si le permis était demandé actuellement, ces constructions ne seraient plus autorisées telles quelles au motif qu'elles ne correspondent pas aux caractéristiques urbanistiques du quartier, que leur hauteur ne coïncide pas avec la hauteur moyenne des immeubles avoisinants;

Considérant que ces constructions atypiques sont un héritage des « erreurs urbanistiques » du passé; qu'on ne peut s'en prévaloir au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant enfin que si la volumétrie ne devait pas dépasser la hauteur sous corniche moyenne de la rue, sans tenir compte de la hauteur maximale autorisée par le règlement communal d'urbanisme, qui doit se moduler en fonction de l'habitat existant et des circonstances locales, que si la fin de la rue voit une nette diminution des volumétries et débouche sur la rue de l'Industrie, où s'implantent les premiers volumes construits à toiture plate, abaissant ainsi la perception volumétrique des constructions existantes en fin de rue, il est clair que c'est par l'absence de constructions que cette perspective existe. Un projet de construction va être déposé pour la construction d'un immeuble de 3 appartements sur la gauche du cabinet médical du docteur LEVAUX, ce qui accentuera encore là l'emprise du bâti existant, et permettra de « retricoter » le tissu urbain local;

Considérant qu'alors les deux bungalows ne constitueraient plus qu'une circonstance architecturale ponctuelle et locale, vouée à la disparition à moyen terme;

Considérant que le projet a été nettement amélioré du point de vue architectural; que la toiture à la Mansard a permis d'abaisser la ligne de faîte; que les lucarnes qui dégradaient la volumétrie en façade avant sont rendues plus discrètes; que la composition architecturale de la façade arrière s'est structurée autour d'une verticalité débouchant en toiture sur des lucarnes plus ramassées, et d'une typologie plus traditionnelle, même si ces lucarnes restent encore omniprésentes. Elles permettent cependant ainsi de rendre l'espace vie plus confortable pour les occupants;

Considérant, s'agissant du stationnement, au regard de la proposition de la CCATM, que, si celle-ci est intéressante et opportune au sens urbanistique du terme, elle n'est pas tenable en terme de stationnement, puisque les 4 garages prévus (regroupés par 2 afin d'en limiter justement l'impact), permet de répondre à 4 emplacements de parking sur 7, le solde pouvant être absorbé par le parking de proximité; que c'est effectivement une problématique existante sur Amay (et bien d'autres communes qui se trouvent face aux mêmes nécessités et impératifs) que la demande de logements (petits : 1 ou 2 chambres) est très forte, puisque la Wallonie est en pénurie de quelques 200.000 logements, que le marché de l'immobilier est tel que les propriétaires de grosses villas ou maisons bourgeoises

n'ont d'autre choix, dans la plupart des cas, que de diviser leur logement, leur construction devenant ingérable (loyer, énergie,...);

Considérant que deux tendances se dégagent :

- obligation de prévoir du stationnement (x 1.5/logement), et tant pis pour les immeubles qui restent en l'état et finissent par se dégrader (exemple immeuble DARRE chaussée Terwagne);
- au cas par cas, et en fonction de l'infrastructure proche existante. Dans le centre, les transports en communs sont très présents, et plusieurs parkings de délestages sont proches (place de la gare, tour romane), ainsi que deux parkings publics (place de la gare et Grand'Place);

Considérant que, d'autre part, il n'y a actuellement pas d'alternative au logement social; que ce sont : soit les logements sociaux, soit le logement privé, en maison trois ou quatre façades, alors que les besoins réels sont des petits logements;

Considérant que s'il y a un endroit où ce type de logement doit s'implanter, c'est bien dans un tissu urbain dense, et non à la campagne (du moins dans la même morphologie);

Considérant certes que cette optique et évolution sont très difficiles à faire comprendre aux personnes déjà bien établies dans la vie, et qui ont acquis leur bien à une époque où la propriété était encore relativement accessible à tous, que le rêve des «quatre façades» a vécu, et constitue par ailleurs les futures friches urbaines de demain (ce phénomène a déjà par ailleurs commencé avec ces grosses villas héritées du passé); qu'il reste seulement encore bien présent dans les esprits de la génération de l'après-guerre et de celles qui suivent, même si la tendance commence à s'inverser;

Considérant également qu'il s'agit donc aussi d'un choix sociétairer : si l'on veut que les gens empruntent les transports en commun, il faut que l'usage de la voiture soit rendu difficile; que ce n'est pas en obligeant un stationnement par logement au pied de sa porte que l'on va encourager la tendance à utiliser les transports en commun, au contraire;

Considérant que s'il s'agit de l'apport de 7 appartements, ceux-ci s'implantent sur deux parcelles de la rue; que le nombre d'appartements doit donc être divisé par deux si l'on s'en tient à la référence parcellaire : la proportionnelle est similaire;

Considérant la volonté de re-densification et de redynamisation du centre, notamment par la mise en oeuvre d'une opération de rénovation urbaine du centre d'Amay (AGW du 3.11.2003)";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des prescriptions du règlement communal d'urbanisme approuvé le 2 mai 1995, des articles 1<sup>er</sup>, 88, 92, 113, 114 et 115 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'inexactitude et de l'impertinence des motifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation; que le requérant reproche à l'acte attaqué de ne contenir aucune motivation en ce qui concerne le principe même de recourir à la dérogation au règlement communal d'urbanisme du 2 mai 1995 et de justifier de manière insuffisante les circonstances exceptionnelles

autorisant le recours à la procédure dérogatoire visée à l'article 113 du CWATUP; qu'il relève que le second acte attaqué n'indique pas les raisons pour lesquelles une modification du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) préalable au dépôt de la demande de permis d'urbanisme n'aurait pu être envisagée et ce, d'autant plus que le premier acte attaqué admet que "cette typologie de toiture a été demandée par le service d'urbanisme en vue de renforcer l'intégration de la volumétrie dans le bâti existant, où beaucoup de toitures présentent cette typologie particulière, très présente également dans d'autres rues du centre d'Amay";

Considérant que l'article 113 du CWATUP énonce ce qui suit:

- " 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.  
Un permis de lotir peut, dans les mêmes conditions, déroger aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme";

Considérant que l'article 114 du CWATUP est rédigé comme suit :

- " 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>e</sup>.";

Considérant qu'il ressort de ces dispositions que l'application du mécanisme dérogatoire doit satisfaire aux trois conditions énoncées à l'article 113 du CWATUP, et que le recours au mécanisme de la dérogation ne peut l'être qu'à titre exceptionnel; que la réunion des trois conditions visées à l'article 113 et le caractère exceptionnel de la dérogation doivent faire l'objet d'une motivation dans l'acte attaqué, motivation qui doit permettre de vérifier que l'autorité administrative a veillé au respect des trois conditions précitées et a justifié le caractère exceptionnel de la dérogation; que c'est à l'autorité qui accorde la dérogation, c'est à dire en l'espèce le fonctionnaire délégué, qu'il appartient de dûment motiver celle-ci, notamment quant à son caractère exceptionnel;

Considérant que le fonctionnaire délégué a motivé la dérogation qu'il accorde de la manière suivante :

" Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant la situation des lieux, ainsi que son affectation au niveau du schéma de structure communal (espace bâti urbain en ordre continu);

Considérant que la dérogation en cause concerne une volumétrie de toiture qui a été choisie en parfait accord avec l'autorité compétente, compte tenu de sa parfaite intégration au bâti existant;

Considérant, pour le surplus, qu'il s'avère que les réclamations formulées lors de l'enquête publique apparaissent comme peu pertinentes; que la délibération du collège communal du 12 juin 2007 énumère clairement les éléments objectifs répondant aux remarques formulées et auxquels nos services adhèrent;

Considérant, dès lors, qu'on peut estimer que la dérogation en cause n'est pas de nature à mettre en péril les dispositions essentielles du RCU cité plus haut";

Considérant que cette décision du fonctionnaire délégué ne justifie pas le caractère exceptionnel de la dérogation ainsi accordée, et ce en méconnaissance de l'article 114 du CWATUP; que la motivation du permis, lequel est délivré par une autre autorité, en l'occurrence le collège communal, ne peut pallier le défaut de motivation de la décision du fonctionnaire délégué; qu'il s'ensuit qu'à cet égard, le moyen est fondé;

Considérant que, dans sa décision, le fonctionnaire délégué ne devait pas examiner les raisons pour lesquelles une modification préalable du règlement communal d'urbanisme (RCU) aurait pu être ou non envisagée; qu'en effet, il était saisi d'une demande de dérogation à ce RCU et ne devait en conséquence examiner que les conditions d'octroi de la dérogation telles qu'elles sont énoncées aux articles 113 et 114 du CWATUP et, comme il s'agit d'un acte administratif individuel, dûment motiver sa décision quant à ces conditions; qu'à cet égard, le moyen n'est pas fondé,

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

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

Sont annulées la décision d'octroi du permis d'urbanisme (Réf. Urbanisme : 2007.73/H19200-48669 - Réf. Commune : 2007.087 PUAD) adoptée par le collège communal de la Commune d'Amay en date du 13 août 2007 par laquelle la demande de permis sollicitée par Monsieur et Madame Gijssens-Leisten, demeurant à 4850 Moresnet, rue de la Clinique, 5-6 et relative à un bien sis à Amay, rue de Biber, cadastré division 1 - Amay, section B, n° 244 b10 t12 f12 et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements est octroyée, et la décision du fonctionnaire délégué en ce qu'elle accorde, pour le permis sollicité, une dérogation au règlement

communal d'urbanisme approuvé en date du 02/05/1995 pour les motifs suivants :  
gabarit (toiture "à la Mansard").

**Article 2.**

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

**Article 3.**

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse, à concurrence de 87,50 euros et à la charge de la seconde partie adverse, à concurrence de 87,50 euros.

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

M. HANOTIAU, président de chambre,  
M. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN.

M. HANOTIAU.