

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 187.819 du 7 novembre 2008

G/A 188.061/XIII-4956

En cause :

1. **LEONARD** Luc,
 2. **GENSTERBLUM** Christianne,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville d'Arlon,**
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.

Parties intervenantes :

1. **GROFFY** Olivier,
 2. **DENIS** Joëlle,
- ayant élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 30 avril 2008 par Luc LEONARD et Christianne GENSTERBLUM qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 29 février 2008 par le collège communal d'Arlon à Olivier GROFFY et Joëlle DENIS relatif la construction de deux maisons d'habitation unifamiliales avec piscine intérieure commune, sur les biens sis rue du Vallon, 47 et 49 à Arlon, cadastrés 4^{ème} division, secteur C, n^{os} 520/03 L et M;

Vu la requête introduite le 29 mai 2008 par laquelle Olivier GROFFY et Joëlle DENIS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 8 septembre 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 29 septembre 2008 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. GUILLAUME, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me N. VANDAMME, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis, M^{me} FRANCK, 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 31 mai 2007, les époux GROFFY-DENIS adressent une demande de permis d'urbanisme à l'administration communale pour la construction de deux maisons d'habitation unifamiliales avec piscine intérieure commune. Le bien concerné par le projet est inscrit en zone de parc au plan de secteur du Sud - Luxembourg adopté par arrêté royal du 27 mars 1979, et en zone de construction résidentielle en ordre ouvert, zone de cours et jardins et zone de recul dans le périmètre du plan communal d'aménagement dérogatoire (P.C.A.D.) des anciennes casernes CALLEMEYN approuvé par arrêté ministériel du 4 mai 2005. La demande est dérogatoire au P.C.A.D. en ce qui concerne :

- la hauteur sous corniche de 6,18 mètres au lieu de 5,50 mètres;

- le garage partiellement implanté en zone de recul alors que cette zone ne peut comporter de construction;
- le passage couvert reliant les deux habitations, implanté en zone de cours et jardins alors que cette zone n'est pas constructible.

2. Le 20 juillet 2007, cette demande fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet.

3. Du 8 au 24 septembre 2007, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité conformément aux articles 330, 11^o, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

4. Le 24 septembre 2007, les requérants adressent une lettre de réclamation à la ville d'Arlon, portant sur la volumétrie du bâtiment jugée trop importante, sur sa hauteur et sur la perte d'ensoleillement entraînée pour leur propre habitation.

5. Le 26 octobre 2007, ils écrivent au fonctionnaire délégué pour évoquer, notamment, leurs craintes de modification du relief du sol et les problèmes qui seraient générés par l'aire de stationnement.

6. Le 7 décembre 2007, le collège communal de la ville d'Arlon considère que la réclamation des requérants n'est pas fondée pour les motifs suivants :

" La construction, mis à part pour les terrasses et côté pignons (passage couvert), reste dans la zone aedificandi. La maison du réclamant et celle du demandeur seront séparées de plus de 9 mètres. Le réclamant n'aura donc pas de perte d'ensoleillement importante comme il pourrait le craindre".

7. Le 20 décembre 2007, le collège communal d'Arlon adresse une proposition motivée de dérogations au fonctionnaire délégué.

8. Le 16 janvier 2008, le fonctionnaire délégué octroie les dérogations sollicitées, ordonnant toutefois que la cheminée de l'habitation soit intégrée dans le volume principal.

9. Fin janvier 2008, des plans modificatifs sont transmis au collège communal en vue de se conformer à l'avis du fonctionnaire délégué.

10. Le 29 février 2008, le collège communal délivre le permis sollicité. Ce permis est motivé comme suit :

" (...)

Considérant que le bien est situé en zone de parc au plan de secteur du Sud-Luxembourg adopté par arrêté royal du 27 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone de construction résidentielle en ordre ouvert (10.1.1.), en zone de cours et jardins (10.2.) et en zone de recul (10.4.) dans le périmètre du plan communal d'aménagement dérogatoire «Callemeyn» approuvé par arrêté ministériel du 04.05.2005, et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité (lots 7 et 8 - phase II);

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme sur les enseignes et dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté Ministériel du 31/03/2004 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 aire audit règlement;

Considérant que la demande de permis se rapporte 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 la mise en application du Règlement Général d'Assainissement (R.G.A.) relatif à la collecte des eaux urbaines résiduaires et l'approbation du P.A.S.H. (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique) de la Moselle (A.G.W. du 10/11/2005, M.B. du 02/12/2005); vu que le projet se situe en zone d'assainissement collectif (ZAC);

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 le(s) motif(s) suivant(s) : articles 330, 11^o, 113 et 114 du CWATUP;

Considérant l'enquête effectuée du 08.09.2007 au 24.09.2007 inclus, et dont il ressort une réclamation; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au P.C.A.D. CALLEMEYN- Phase II, approuvé par arrêté ministériel du 04.05.2005, pour les motifs suivants : (dérogation aux prescriptions urbanistiques)

Article 9 : Toiture : hauteur sous corniche (6,18 m) + implantation (léger dépassement) + passage couvert entre les deux bâtiments;

qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le collège communal au fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

Considérant la motivation fournie par l'architecte pour la dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.C.A.D. CALLEMEYN datée du 30.05.2007;

Considérant que les hauteurs sous corniche et du faîte du bâtiment du lot 7 sont sensiblement constantes à celles du lot 6 (n^o 51 de la rue du Vallon) et visent à maintenir la hauteur moyenne des bâtiments voisins;

Vu que l'implantation du garage / terrasse du lot 8, et le fait qu'il se trouve hors zone aedificandi, a pour but de former «une articulation» entre l'objet de cette demande et le bâtiment voisin de droite (n^o 45 de la rue du Vallon), sans perte d'ensoleillement pour celui-ci car ils sont séparés de plus de 9 mètres;

Considérant que ces dérogations sont compatibles avec l'environnement immédiat en s'intégrant dans le contexte bâti existant;

Considérant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21.10.04, imposant la mise en place de détecteurs incendie dans tous les logements. 1 par niveau* pour une surface utile** du niveau < 80 m², 2 par niveau* pour une surface > 80 m².

- * ½ niveau = 1 niveau.

- ** surface utile = surface au sol des pièces de vie (non compris : hall d'entrée, dégagements, débarras, buanderies, locaux sanitaires, greniers non aménagés, caves, garages, locaux à usage professionnel);

Considérant que toute nouvelle construction est soumise à un règlement communal arrêtant les impositions complémentaires liées à la vérification de l'implantation des

bâtiments (conseil communal du 30.03.2006) et une redevance correspondante de 150 € (conseil communal du 22.12.2006);

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le collège communal en date du 20.12.2007 est favorable; que sa décision émise en date du 16.01.2008 est libellée et motivée comme suit :

« (...)

Considérant que l'objet de la demande est situé dans une zone de parc au plan de secteur du Sud-Luxembourg approuvé par Arrêté royal ou exécutif du 27/03/1979;

Considérant que l'objet de la demande est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement des anciennes casernes Callemeyn approuvé par arrêté en date du 04/05/2005 (81001-PCA-007-01);

Considérant que l'objet de la demande est situé à proximité d'un égout existant en voirie (P.C.G.E.);

Considérant que l'objet de la demande est situé dans le bassin hydrologique de la Sûre et dans le bassin versant de la Sûre;

Considérant que l'objet de la demande est repris dans le périmètre d'une zone d'initiative privilégiée applicable sur le territoire où est situé l'objet de la demande en vertu de l'arrêté du 07/07/1994;

Vu l'avis favorable du collège communal du 7 décembre 2007;

Vu l'enquête publique ayant eu lieu du 8 au 24 septembre 2007, dont il ressort une lettre de réclamation portant notamment sur la crainte d'une modification du relief du sol; sur la volumétrie estimée trop importante; le fait que les bâtiments soient reliés par une passerelle; le caractère dérogatoire de la passerelle d'accès; l'aire de stationnement dudit lot 45 qui risque de générer un encombrement sur l'accotement; la privation d'ensoleillement pour l'habitation des réclamants;

Considérant que le collège communal a répondu de façon pertinente à la plupart des remarques soulevées dans le courrier de réclamation;

Considérant effectivement que ces réclamations sont recevables et non fondées dans la mesure où :

- le relief naturel devra être respecté suivant les plans présentés;
- le projet, tel que présenté, avec 2 niveaux d'ouvertures francs sous corniche, ne génère pas de rupture d'échelle par rapport à l'environnement bâti de la rue, le volume secondaire de l'habitation créant par ailleurs une transition;
- les habitations projetées ne sont pas mitoyennes et les prescriptions prévoient que les différents volumes s'articuleront de manière à fermer la zone de recul;
- la passerelle d'accès est un élément visuellement léger qui ne perturbe aucunement la lecture continue de la cour ouverte;
- le collège communal a réagi en interdisant le stationnement de véhicules dans l'allée de garage du lot 45;
- le projet se situe à 9 mètres de l'habitation des réclamants;

Considérant que les habitations projetées respectent globalement bien la typologie régionale;

Considérant cependant que la notion de clarté volumétrique pourrait être mieux respectée;

J'accorde les dérogations au plan communal d'aménagement qui concernent :

- la hauteur sous corniche légèrement supérieure aux 2 niveaux d'ouvertures, générée notamment par le profil de la voirie;
- l'implantation dépassant légèrement la zone capable de construction;
- le passage couvert entre les 2 bâtiments.

Cependant, la cheminée de l'habitation devra être intégrée dans le volume principal. Des plans modifiés seront annexés à la copie du permis délivré qui me sera transmise par l'administration communale.

Les terres excédentaires issues des terrassements devront être évacuées vers un dépôt dûment autorisé, et ce, préalablement à l'occupation des lieux.

Le crépi devra être réalisé dans les 5 ans suite à la délivrance du permis»;

Considérant les plans modifiés en janvier 2008;

Vu que la cheminée de l'habitation a été supprimée;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame GROFFY-DENIS est octroyé.
(...)"

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 29 mai 2008, Olivier GROFFY et Joëlle DENIS demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le second de leur requête, de la violation des articles 19, 25, 39, 46, §1^{er}, 2/ et 3/, et 48 du CWATUP, du plan de secteur du Sud-Luxembourg adopté par arrêté ministériel du 27 mars 1979, du principe de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir et de l'application de l'article 159 de la Constitution; que, selon eux, le P.C.A.D. "CALLEMEYN" déroge au plan de secteur du Sud-Luxembourg en ce qu'il prévoit notamment des zones de construction résidentielle dans une zone de parc; qu'ils soutiennent que ni le P.C.A.D. proprement dit ni l'arrêté royal l'approuvant ne contiendraient de motivation formelle exposant en quoi la dérogation répond, à cet endroit (rue du Vallon), à des besoins nouveaux et ne met pas en péril la destination principale de la zone de parc; qu'ils estiment que la motivation tant interne qu'externe eut dû être d'autant plus explicite que, d'abord, en vertu de l'article 46, § 1^{er}, 2/ l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation ne peut prendre la forme d'un développement linéaire le long de la voirie, ce qui est pourtant le cas le long de la rue du Vallon, qu'ensuite, en vertu de l'article 46, § 1^{er}, 3/, l'inscription d'une zone destinée à l'urbanisation est compensée par la modification équivalente d'une zone existante destinée à l'urbanisation en zone non destinée à l'urbanisation, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, et qu'enfin, le site d'implantation litigieux est sis à proximité d'un territoire classé Natura 2000; que, par ailleurs, ils soutiennent que toute atteinte à une zone de parc doit être considérée comme une mise en péril des caractéristiques de la zone concernée, de sorte qu'une motivation particulière - qui fait en l'espèce défaut, s'imposait pour démontrer qu'il n'y avait pas lieu de craindre une telle mise en péril; qu'ils en déduisent que le P.C.A.D. est illégal; qu'ils concluent, d'une part, que le P.C.A.D. "CALLEMEYN" illégal devrait être écarté par application de l'article 159 de la Constitution et, d'autre part, que l'acte attaqué, adopté sur la base de cet acte réglementaire illégal, est également illégal;

Considérant que l'article 48 du CWATUP dispose ce qui suit :

" Art. 48. Le plan communal d'aménagement précise, en les complétant, le plan de secteur et les prescriptions visées à l'article 46. Le plan communal d'aménagement

est élaboré après examen du schéma de structure et du plan communal de mobilité s'ils existent.

Il peut, au besoin et moyennant due motivation, déroger au plan de secteur conformément à l'article 54, 3/, et pour autant que soient réunies simultanément les conditions suivantes :

1/ la dérogation ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan de secteur;

2/ la dérogation est motivée par des besoins sociaux, économiques, patrimoniaux ou environnementaux qui n'existaient pas au moment de l'adoption définitive du plan de secteur;

3/ il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait.

En pareil cas, les dispositions du plan de secteur auxquelles il est dérogé cessent de produire leurs effets";

Considérant que, malgré les termes "moyennant due motivation", qui semblent impliquer une motivation formelle du P.C.A.D. lui-même sur ce point, il y a lieu de comprendre cette exigence en ce sens que le P.C.A.D. doit reposer sur des motifs pertinents et adéquats de nature à justifier le caractère dérogatoire et le respect des trois conditions énumérées; que cette motivation matérielle peut donc ressortir soit du plan lui-même soit du dossier administratif; qu'il y a lieu à cet égard de rappeler que s'agissant d'un acte réglementaire, le P.C.A.D. n'est pas soumis à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant, cependant, que l'article 52, § 1^{er}, du CWATUP dispose que "par arrêté motivé, le Gouvernement approuve ou refuse le plan communal d'aménagement"; que l'article 52, § 2, dernier alinéa dispose qu'à défaut d'approbation dans un certain délai, le plan est réputé approuvé, mais que "si le plan communal d'aménagement déroge au plan de secteur, il est réputé refusé"; que cette exigence d'approbation explicite quand il s'agit d'un P.C.A.D. paraît devoir s'interpréter comme une exigence de motivation expresse quant au caractère dérogatoire du P.C.A.D. et au respect des conditions énumérées à l'article 48, alinéa 2; que cette question n'a pas été examinée par l'auditeur dans son rapport ni débattue à l'audience;

Considérant, de même, que s'il est exact que l'article 46, § 1^{er}, 2/ et 3/, du CWATUP s'applique lors d'une révision du plan secteur, l'article 48, alinéa 1^{er}, du CWATUP rend cependant applicables au plan communal d'aménagement .les prescriptions visées à l'article 46 du CWATUP; que, dans la mesure où, selon les requérants, le plan communal est dérogatoire sur ce point, il doit être motivé quant à ce; que cette question n'a pas non plus été examinée par le rapport ni débattue à l'audience; qu'il en est de même de la question de l'applicabilité de l'article 46, § 1^{er}, 3/, lequel a été inséré par le décret du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative (dit décret RESA) et entré en vigueur le 11 mars 2005, soit entre

l'approbation par le conseil communal du P.C.A.D. et l'approbation ministérielle du plan;

Considérant, par conséquent, que le moyen, à ce stade-ci, ne peut être tranché; qu'il apparaît cependant que du sort à réserver à celui-ci dépend le sort à réserver au premier moyen de la requête, lequel est pris notamment de la violation de certaines prescriptions urbanistiques du P.C.A.D. litigieux et de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP, en ce que le permis attaqué déroge sur des points essentiels dudit P.C.A.D. ou, à tout le moins, que les dérogations accordées ne respectent pas le prescrit des articles 113 et 114 du CWATUP; que la conclusion quant au caractère fondé de ce premier moyen que propose l'auditeur rapporteur ne peut, le cas échéant, être suivie que si le deuxième moyen doit effectivement être rejeté;

Considérant que l'affaire n'étant pas en état d'être tranchée définitivement, il y a lieu de la renvoyer à la procédure ordinaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Olivier GROFFY et Joëlle DENIS est accueillie.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le sept novembre deux mille huit par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

S. GUFFENS.