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

**A R R E T**

n° 201.224 du 23 février 2010

A. 188.061/XIII-4956

En cause :

1. **LEONARD** Luc,
2. **GENSTERBLUM** Christiane,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Tangui 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 14 A
   1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **GROFFY** Olivier,
2. **DENIS** Joëlle,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 30 avril 2008 par Luc LEONARD et Christiane GENSTERBLUM qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 29 février 2008 par le collège communal d'Arlon à Olivier GROFFY et Joëlle DENIS relatif à 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 4ème division, section C, nos 520/03 L et M;

Vu l'arrêt no 187.819 du 7 novembre 2008 accueillant la requête en intervention introduite par Olivier GROFFY et Joëlle DENIS, ordonnant la réouverture des débats et renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire;

Vu l'arrêt no 190.891 du 26 février 2009 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 9 mars 2009 par Luc LEONARD et Christiane GENSTERBLUM;

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 l'ordonnance du 25 mars 2009 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les lettres valant dernier mémoire des parties requérantes et de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 11 décembre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 janvier 2010 à 9h30;

Vu la lettre du 23 décembre 2009 décidant de la remise de l'affaire à l'audience publique du 18 février 2010 à 9h30;

Vu la lettre du 13 janvier 2010 remettant l'affaire à l'audience publique du 4 février 2010 à 9h30;

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 parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, 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 utiles à l'examen 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°, 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 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 que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : articles 330, 11°, 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° 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° 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 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 :
« [...]
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.
[...]»;
Considérant les plans modifiés en janvier 2008;
Vu que la cheminée de l'habitation a été supprimée".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant qu'il y a d'abord lieu d'examiner le deuxième moyen de la requête, lequel excipe de l'illégalité du P.C.A.D. sur lequel se fonde le permis d'urbanisme attaqué;

Considérant que les requérants prennent ce moyen de la violation des articles 19, 25, 39, 46, § 1er, 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 aurait dû être d'autant plus explicite que, d'abord, en vertu de l'article 46, § 1er, 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, § 1er, 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, quant à ce moyen, que la seconde partie adverse précise que le P.C.A. est dérogatoire dans la mesure où il prévoit d'affecter en zone d'habitat et en zone de parc, des terrains sis en zone d'équipements communautaires et de services publics au plan de secteur, et en zone d'habitat des terrains sis en zone de parc au plan de secteur;

qu'elle soutient néanmoins que la dérogation au plan de secteur répond aux conditions imposée par l'article 48 du CWATUP; qu'elle prétend en effet que la dérogation ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan de secteur puisque le P.C.A. n'augmente pas la superficie des zones destinées à l'urbanisation, la zone de services publics et d'équipements communautaires étant convertie en une zone d'habitat et deux zones de parc; qu'elle fait valoir également que la dérogation est motivée par des besoins sociaux et économiques qui n'existaient pas au moment de l'adoption définitive du plan de secteur; qu'elle relève, à cet égard, que "la forte pression foncière (et immobilière) liée(s) à la proximité du pôle majeur d'emplois que constitue le Grand-Duché de Luxembourg engendre des besoins en logements nouveaux"; qu'elle observe enfin que, vu les potentialités du site tant par la superficie des terrains que par celles des surfaces construites des blocs militaires, "l'affectation nouvelle semble répondre aux possibilités d'aménagement existantes de fait"; qu'elle conclut que le recours au plan d'aménagement est adéquat;

Considérant que, dans leur mémoire, les parties intervenantes observent que l'article 52, § 1er, du CWATUP n'est pas visé par le moyen; qu'elles estiment néanmoins, quant à la motivation formelle du P.C.A.D., qu'aucune raison objective ne permet d'interpréter différemment l'article 52, § 1er, du CWATUP et l'article 48 du même code, qui requièrent tous les deux une motivation de l'arrêté; qu'elles affirment qu'il s'agit pour ces dispositions de l'exigence d'une motivation de fond, "c'est-à-dire l'existence de motifs exacts et pertinents justifiant la décision prise" et non de l'exigence d'une motivation formelle; qu'elles soulignent que le P.C.A.D. contient une motivation quant à la décision de transformer une partie de la zone de parc en zone constructible; qu'elles ajoutent, en outre, que le choix d'urbaniser la rue du Vallon "en vue de compléter la zone déjà urbanisée", ainsi que le choix de maintenir des zones d'espaces verts et un parc public ressort clairement du P.C.A.D.; qu'elles contestent les reproches formulés par les requérants quant au développement linéaire de l'urbanisation et s'appuient sur le plan de destination qui démontre, selon elles, que le P.C.A.D., qui régit globalement la totalité du site des anciennes casernes, n'a pas mis en oeuvre un tel développement linéaire; qu'elles précisent également que l'urbanisation prévue dans la rue du Vallon ne fait que relier les constructions existantes; qu'en ce qui concerne la compensation prévue par l'article 46, § 1er, 3/ du CWATUP tel que modifié par le décret-programme du 3 février 2005, elles soutiennent, d'une part, qu'une petite partie seulement de la zone affectée à l'urbanisation par le P.C.A.D. était en zone de parc au plan de secteur, le reste de la zone urbanisée étant en zone blanche et n'appelant pas de compensation; qu'elles font valoir, d'autre part, que le P.C.A.D. crée en zone blanche des zones non destinées à l'urbanisation et notamment un grand parc public; qu'elles prétendent, par ailleurs, que l'article 46, § 1er, 3/, du CWATUP n'impose pas que la

compensation soit réglée dans le P.C.A.D. lui-même; qu'elles contestent également la mise en péril de la zone de parc en rappelant que le P.C.A.D. réserve une zone de parc public, une zone de parc privé ainsi que de multiples espaces verts; qu'elles citent à l'appui de leur argumentation des extraits des "options urbanistiques et planologiques et prescriptions urbanistiques" du P.C.A.D. "CALLEMEYN";

Considérant qu'en réplique, les requérants soutiennent qu'en vertu de l'article 48, alinéa 2, du CWATUP, l'arrêté ministériel approuvant un P.C.A.D. se doit de contenir une motivation expresse et formelle quant au caractère dérogatoire dudit P.C.A.D.; que, selon eux, l'article 52 du CWATUP souligne la différence de traitement entre les P.C.A. et les P.C.A.D.; qu'ils estiment, par ailleurs, que l'article 46, § 1er, alinéa 2, du CWATUP est violé et que "le fait que cette violation soit motivée dans le P.C.A.D. ne rend pas ledit P.C.A.D. légal"; qu'ils font valoir ainsi qu'il n'est pas prévu dans le CWATUP que l'on puisse déroger moyennant due motivation aux conditions strictes prévues en cas de dérogation;

Considérant que les parcelles concernées par le projet litigieux sont inscrites en zone de parc au plan de secteur du Sud-Luxembourg adopté par un arrêté royal du 27 mars 1979; qu'elles sont inscrites en zones de construction résidentielle, de cours et jardins et de recul au P.C.A.D. "CALLEMEYN", approuvé par arrêté ministériel du 4 mai 2005; que la demande de permis est dérogatoire audit P.C.A.D. en ce qui concerne la hauteur sous corniche de l'habitation (6,18 mètres au lieu de 5,50 mètres), le garage implanté partiellement en zone de recul non-constructible et le passage couvert reliant les deux habitations implanté en zone de cours et jardin non-constructible;

Considérant, quant à l'illégalité alléguée du P.C.A.D., que l'élaboration d'un plan communal d'aménagement dérogatoire au plan de secteur est admissible pour autant que soient réunies les trois conditions de fond énoncées à l'article 48, alinéa 2, du CWATUP, et que le besoin de déroger à ce plan de secteur soit dûment motivé;

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 qu'en l'espèce, le P.C.A.D. lui-même, en son rapport sur les options urbanistiques et planologiques, comporte une motivation précise des besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux qui n'existaient pas au moment de l'adoption définitive du plan de secteur (point 1.- Orientations générales) ainsi qu'une motivation spécifique quant au fait que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait (point 2.- Orientations particulières par quartier) et plus particulièrement pour la rue du Vallon (points 2.3.7 et 2.3.9); que, par contre, le P.C.A.D. ne comporte pas de motivation spécifique relative au respect de l'économie générale du plan;

Considérant, toutefois, que l'article 54, 3/, du CWATUP dispose comme suit :

" Art. 54. Soit d'initiative, soit à la demande du conseil communal et, le cas échéant, des conseils communaux concernés, le Gouvernement peut, par arrêté motivé, décider :
1/ [...]
3/ l'élaboration ou la révision d'un plan communal dérogatoire au plan de secteur;
[...]";

Considérant que s'agissant de l'élaboration ou de la révision d'un plan communal dérogatoire au plan de secteur, une autorisation préalable du Gouvernement est nécessaire; que l'élaboration du P.C.A.D. "CALLEMEYN" a été autorisée par un arrêté ministériel du 19 décembre 2003 qui motive les dérogations au regard des conditions imposées par l'article 48 précité, comme suit :

" Considérant que les dérogations ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan de secteur; étant donné que le P.C.A. n'augmente pas la superficie des zones destinées à l'urbanisation, dans la mesure où une zone de services publics et d'équipements communautaires est convertie en zone d'habitat et zone de parc et qu'une petite partie de la zone de parc existante est transformée en zone d'habitat (déjà partiellement urbanisée);
Considérant que les dérogations sont motivées par des besoins économiques et patrimoniaux qui n'existaient pas au moment de l'adoption définitive du plan de secteur : dans la mesure où le maintien de la zone d'équipements communautaires et de services publics ne se justifie plus en raison de l'abandon du site après le départ des forces armées;
Considérant qu'il est démontré que les affectations nouvelles répondent aux possibilités d'aménagement existantes de fait, vu les potentialités du site tant par la superficie des terrains existants que par celle des surfaces construites des blocs militaires";

Considérant que cette motivation permet de rencontrer les exigences de l'article 48 du CWATUP, dans la mesure où le P.C.A.D. finalement adopté ne s'écarte pas des options définies dans l'arrêté décidant son élaboration et que le respect de ces conditions n'a pas été contesté lors de l'enquête publique; qu'en tant que le moyen est pris de la violation de l'article 48, alinéa 2, du CWATUP, il n'est pas fondé;

Considérant que les requérants invoquent aussi la violation de l'article 46, § 1er, alinéa 2, 2/ et 3/ du CWATUP; que l'article 48, alinéa 1er, du CWATUP rend en effet applicables au plan communal d'aménagement, qu'il soit dérogatoire ou non, les prescriptions visées à l'article 46 du CWATUP;

Considérant que l'article 46, § 1er, alinéa 2, 2/, du CWATUP, tel qu'applicable à l'espèce, dispose que "l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation ne peut prendre la forme d'un développement linéaire le long de la voirie";

Considérant que la nature de l'aménagement réalisé en l'espèce doit s'apprécier par rapport à l'ensemble de l'achèvement duquel il concourt; qu'il apparaît inadéquat de qualifier de développement linéaire la fermeture sur quelques centaines de mètres d'une zone déjà urbanisée sur les autres côtés afin de fermer un îlot au centre duquel est maintenu un parc; qu'à cet égard, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que l'article 46, § 1er, alinéa 2, 3/, dont la violation est aussi invoquée, a été inséré par l'article 59 du décret-programme du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative (dit RESA), entré en vigueur le 11 mars 2005, soit entre l'approbation par le conseil communal du P.C.A.D. et l'approbation ministérielle de ce plan; que les dispositions transitoires du décret RESA disposent notamment comme suit :

" Art. 101. La révision d'un plan de secteur arrêtée provisoirement par le Gouvernement sur avis de la commission régionale avant l'entrée en vigueur du présent décret poursuit la procédure en vigueur avant cette date.
Les dispositions de l'article 46, § 1er, tel que modifié par le présent décret, sont d'application à la date d'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 102. La révision ou l'établissement d'un schéma de structure communal, d'un plan communal d'aménagement ou d'un programme communal déterminant l'ordre de priorité de la mise en oeuvre des zones d'aménagement différé, adopté provisoirement par le conseil communal avant la date d'entrée en vigueur du présent décret, peut poursuivre la procédure en vigueur avant cette date.
[...]";

Considérant que, l'article 46, § 1er, nouveau est d'application immédiate à la révision du plan de secteur; que, s'agissant d'un P.C.A. dérogatoire qui s'apparente à une révision locale du plan de secteur, cette disposition, telle qu'elle a été modifiée par le décret RESA, trouve a fortiori à s'appliquer; que l'article 46, § 1er, alinéa 2, 3° était, au moment de l'approbation du P.C.A.D. par l'arrêté ministériel du 4 mai 2005, rédigé comme suit :

" 3/ l'inscription de toute nouvelle 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 ou par toute compensation alternative définie par le Gouvernement";

Considérant que, contrairement aux dires des parties intervenantes, aucune zone blanche ne figure plus au plan de secteur dans le périmètre couvert par le P.C.A.D.; que, s'agissant d'un domaine militaire, il a été affecté dans la zone plus générale de services publics et d'équipements communautaires à la suite de la réforme du CWATUP par le décret du 27 novembre 1997;

Considérant qu'il ressort du plan annexé à l'arrêté ministériel du 19 décembre 2003 autorisant l'élaboration du P.C.A.D. "CALLEMEYN", que ledit plan convertit, d'une part, une zone de services publics et d'équipements communautaires en zone d'habitat et en zone de parc et, d'autre part, une partie d'une zone de parc existante en zone d'habitat; que le rapport justificatif relatif au P.C.A.D. du 27 septembre 2002 chiffre la surface totale de la zone de parc existante (avant l'adoption du P.C.A.D.) à 84.945,42 m²; qu'il projette ensuite que cette zone de parc sera réduite à 63.547,17 m² par le P.C.A.D. mais prévoit la création d'une zone de parc d'une surface de 40.741,03 m² sur une partie de l'ancien domaine militaire; que la compensation prévue par l'article 46, § 1er, alinéa 2, 3/ du CWATUP a donc eu lieu; qu'à cet égard, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 19, 53, 123, alinéa 1er, 113 et 114 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article D.64 du décret du 27 mai 2004 relatif au Livre Ier du Code de l'Environnement, des articles 9, 13 et 14 des prescriptions urbanistiques du P.C.A.D. "CALLEMEYN" approuvé par arrêté ministériel du 4 mai 2005, de la contradiction voire de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir; qu'ils reprochent ainsi à l'acte attaqué de contrevenir à des éléments essentiels du

P.C.A.D. par l'octroi de trois dérogations, à savoir la hauteur excessive sous corniche (6,18 mètres au lieu de 5,50 mètres), la construction partielle du garage en zone de recul non aedificandi et la construction d'un passage couvert entre les deux maisons en zone de cours et jardins non aedificandi; que, selon eux, toute construction dans les zones de recul et de cours et jardins est interdite en vertu de la combinaison des articles 9 et 14 du P.C.A.D., ainsi que des articles 9 et 13 du P.C.A.D.; qu'ils considèrent que ces interdictions constituent un élément essentiel du P.C.A.D. auquel il ne peut être dérogé; qu'en outre, ils affirment que les dérogations au plan communal d'aménagement n'ont pas été adéquatement motivées par le fonctionnaire délégué; qu'ils observent, en effet, que le fonctionnaire délégué accorde tant la dérogation relative à la construction du garage en zone de recul que celle relative à l'implantation d'un passage couvert en zone de cours et jardins et motive sa décision par le fait, d'une part, que "le collège communal a réagi en interdisant le stationnement de véhicule dans l'allée de garage" et, d'autre part, que "la passerelle d'accès est un élément visuellement léger qui ne perturbe aucunement la lecture continue de la cour ouverte"; qu'ils en déduisent que les motivations ainsi fournies ne justifient pas, contrairement au prescrit des articles 114 et 113 du CWATUP, le besoin de recourir à une mesure d'exception, ni la compatibilité des dérogations accordées avec la destination générale de la zone concernée, son caractère architectural et l'option urbanistique visés par lesdites prescriptions;

Considérant, quant au premier moyen, que la seconde partie adverse, à l'instar des parties intervenantes, répond que les dérogations accordées ne porteraient pas atteinte à des éléments essentiels du P.C.A.D.; qu'en effet, selon les parties adverses et intervenantes, la dérogation relative à la hauteur sous corniche autorisée ne constitue qu'un dépassement léger généré, notamment, par le profil de la voirie en forte déclivité, dont l'impact visuel reste limité; qu'en outre, elles affirment que, s'agissant des deuxième et troisième dérogations, les empiétements respectifs de la construction du garage en zone de recul (25,51 m²), et du passage couvert entre les deux maisons en zone de cours et jardins (17,68 m²) sont minimes, dès lors qu'il ne s'agit que d'un simple passage destiné à relier les deux habitations unifamiliales; qu'elles concluent que les motivations fournies par le fonctionnaire délégué sont adéquates;

Considérant que les articles 113, alinéa 1er, 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 1er, 3/";

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les dérogations à un P.C.A. ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel par le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement wallon; que, pour que soit accordée une dérogation, les articles 113 et 114 du CWATUP imposent la démonstration de la réalisation de deux conditions différentes, à savoir d'une part, la compatibilité avec la destination générale, le caractère architectural de la zone considérée et l'option urbanistique, ainsi que d'autre part, le caractère exceptionnel de la mesure; qu'à cet égard, le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité d'accorder lesdites dérogations pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant qu'en l'espèce, la décision qui accorde les dérogations, à savoir la décision du fonctionnaire délégué du 16 janvier 2008 repose sur les motifs suivants :

" (...)
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 véhicule 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 (...)";

que l'acte attaqué justifie également l'octroi des dérogations comme suit :

" (...) Considérant que les hauteurs sous corniche et du faîte du bâtiment du lot 7 sont sensiblement constantes à celles du lot 6 (n/ 51 de la rue du Vallon) et vise 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 (celui des requérants), 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 que ces motifs n'indiquent pas quelles sont les circonstances exceptionnelles qui autorisent qu'il soit dérogé au P.C.A.D. "CALLEMEYN" pour permettre la construction de deux maisons d'habitation unifamiliales avec piscine intérieure commune, d'une hauteur sous corniche de 6,18 mètres, avec implantation d'un garage en zone de recul et d'un passage couvert entre les deux maisons en zone de cours et jardins; qu'en effet, les arguments énoncés se limitent à 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; qu'ainsi, l'affirmation de la première partie adverse selon laquelle le fonctionnaire délégué aurait pris sa décision en tenant compte de la situation particulière des demandeurs, les deux maisons unifamiliales étant destinées à être occupées par trois générations d'une même famille, ne trouve pas de confirmation dans la décision du fonctionnaire délégué; que de surcroît, une telle justification ne pourrait motiver, en l'espèce, que l'octroi de la dérogation portant sur la construction du passage couvert entre les deux habitations, et non l'octroi de la dérogation portant sur la hauteur des bâtiments ni de celle portant sur la construction partielle du garage en zone de cours et jardins; 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 le premier moyen est dès lors fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 113, 114 et 123, alinéa 1er, du CWATUP, de l'article 14 du P.C.A.D. approuvé le 4 mai 2005, du principe de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir; qu'ils font grief à l'acte attaqué de contrevenir au prescrit de l'article 14 du P.C.A.D. selon lequel les zones de recul pourront accueillir le stationnement de véhicules, en ce qu'il impose à ses titulaires de "veiller à ne pas stationner dans [leur] entrée de garage car, considérant le manque de place, il y a un risque d'obstruer le trottoir"; que, selon eux, il s'agit soit d'une obligation de non facere impliquant une dérogation à l'article 14 du P.C.A.D., qui n'a été ni accordée ni même demandée, et est donc illégale, soit d'une simple condition soumise au bon vouloir du titulaire de l'acte attaqué, qui n'est ni précise ni certaine dans son exécution et doit dès lors être déclarée illégale comme l'acte qu'elle assortit;

Considérant que la seconde partie adverse précise que cette condition est suffisamment précise et que son éventuel non-respect poserait la question de l'exécution du permis d'urbanisme; que les intervenants ajoutent qu'une telle condition est précise, ne laisse aucune latitude aux titulaires du permis puisqu'elle n'implique pas le dépôt de

plans complémentaires et ne dépend ni d'un événement futur et incertain, ni même d'un tiers;

Considérant que l'article 14 du P.C.A.D. est rédigé comme suit :

" Destination
Les zones de recul situées entre la voirie et les constructions sont des zones de cour avant. A ce titre, elles participent à l'espace rue.
Elles pourront accueillir le stationnement de véhicules et permettre les accès aux bâtiments. (...)";

Considérant qu'il résulte du plan d'implantation du projet litigieux, tel que modifié en janvier 2008, figurant au dossier administratif, que le garage de la maison projetée sur le lot n/ 8 empiète sur la zone de recul; qu'une telle implantation a pour conséquence automatique la réduction de l'espace prévu pour le stationnement d'un véhicule dans l'allée de garage; que, même si la possibilité de parquer un véhicule en biais dans l'allée de garage existe vraisemblablement, et sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la question de savoir si la condition édictée par l'acte attaqué de "veiller à ne pas stationner dans leur allée de garage car, considérant le manque de place, il y a un risque d'obstruer le trottoir" ressort ou non de l'exécution du permis, ledit empiétement (implantation en zone non aedificandi) est l'objet de la seconde dérogation demandée dont le caractère exceptionnel n'a pas été justifié; qu'il y a lieu de renvoyer à l'examen du premier moyen; que, comme celui-ci, le troisième moyen est fondé,

**D E C I D E :**

**Article 1er.**

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 29 février 2008 par le collège communal d'Arlon à Olivier GROFFY et Joëlle DENIS relatif à 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 4ème division, section C, nos 520/03 L et M.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 350 euros chacune, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII$^{e}$ chambre, le vingt-trois février deux mille dix par :

| | | |
|---|---|---|
| M. | HANOTIAU, | président de chambre, |
| M$^{me}$ | GUFFENS, | conseiller d'Etat, |
| M. | PAQUES, | conseiller d'Etat, |
| M$^{me}$ | MOREL, | greffier. |

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. M. HANOTIAU.