CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 218.698 du 28 mars 2012

A. 186.476/XIII-4830

En cause : **WAUTY** Jean-Luc,
ayant élu domicile chez
Me Alexis della FAILLE, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre,

contre :

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.

Partie intervenante :

DEBAISE Jean-Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

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

Vu la requête unique introduite le 21 décembre 2007 par Jean-Luc WAUTY en tant qu'il demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 19 octobre 2007 par le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial à Jean-Pierre DEBAISE, autorisant la construction d'un immeuble de douze appartements sur un bien sis à Manage, avenue Emile Herman, cadastré section A, n° 94a2;

Vu la requête introduite le 29 janvier 2008 par laquelle Jean-Pierre DEBAISE demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 181.437 du 21 mars 2008, accueillant la requête en intervention introduite par Jean-Pierre DEBAISE, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 15 avril 2008 par la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 15 mai 2008 accueillant la requête en intervention introduite par Jean-Pierre DEBAISE dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme MARTOU, premier 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 demande de poursuite de la procédure des parties requérante et adverse ainsi que le dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 15 février 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 mars 2012 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me P. MAIRESSE loco Me A. della FAILLE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, Mme MARTOU, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le requérant est propriétaire depuis 2004 d'un immeuble sis à Manage, avenue Emile Herman, n° 16.

La zone est inscrite en zone d'habitat au plan de secteur.

Une première demande de permis d'urbanisme est introduite par Jean-Pierre DEBAISE le 25 mai 2005, pour la construction d'un immeuble de douze appartements sur un bien sis à Manage, avenue Emile Herman, et cadastré section A, n° 94a2. Le permis est accordé le 28 novembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Manage. Cette décision fait l'objet d'un recours du requérant et est annulée par l'arrêt n° 161.699 du 4 août 2006.

2. Une nouvelle demande de permis d'urbanisme est introduite par le demandeur le 30 août 2006. La commune de Manage en accuse réception le 14 septembre 2006 et transmet le dossier le même jour au fonctionnaire délégué.

Le projet appelle des dérogations aux prescriptions du plan communal d'aménagement (P.C.A.) "Quartier de l'Escaille", approuvé par un arrêté royal du 16 mai 1959, notamment en ce qui concerne le gabarit en hauteur et l'alignement. Une enquête publique est organisée du 15 au 30 septembre 2006. Une réclamation est déposée par le requérant.

3. Le 2 octobre 2006, la commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable sur le projet.

4. Le 17 octobre 2006, le collège communal de Manage décide de proposer les dérogations aux prescriptions du P.C.A. et, le 12 décembre 2006, le fonctionnaire délégué refuse les dérogations sollicitées.

5. Le 5 février 2007, le collège communal de Manage refuse le permis d'urbanisme.

6. Le demandeur introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 9 mars 2007, réceptionné le 12 mars 2007.

7. Une audition se déroule le 6 avril 2007 au ministère de la Région wallonne.

8. Le 20 avril 2007, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sous réserve de l'abrogation du P.C.A.

9. Le 13 juin 2007, les services centraux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) proposent au Ministre de rejeter le recours, de confirmer la décision du conseil communal et de refuser le permis d'urbanisme.

10. Le 19 octobre 2007, le Ministre octroie le permis d'urbanisme sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué, motivé notamment comme suit :

" [...] Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 4 «Quartier de l'Escaille» approuvé par Arrêté royal du 16 juin 1959;

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

Considérant que, selon le Collège communal, la demande de permis n'est pas conforme au plan communal d'aménagement susmentionné sur les points suivants :

- le gabarit en hauteur du projet qui est de R+2+combles, alors que les prescriptions stipulent que le nombre d'étages prévu est de 1 «article II-1-b, 2°»;

- l'alignement : les prescriptions stipulent que : «les fronts de bâtisses avant d'une ou plusieurs maisons pourront être reculés, créant ainsi un espace libre entre l'alignement et les constructions. Le recul sera de 5 m minimum et 10 m maximum. Dans ce cas, les limites extrêmes des bâtiments principaux et des annexes pourront être reculées de la même distance que le front de bâtisse avant...» alors que le projet prévoit un recul de 4,51 m pour le volume secondaire situé à l'avant et à droite ainsi qu'un recul compris entre 0 et 67 cm pour le volume secondaire situé à l'avant et à gauche sur l'alignement (remarque : le triangle de terrain situé devant l'entrée du garage et résultant de l'orthogonalité de la construction prévue sera cédé gracieusement à l'administration communale);

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, en vertu de l'article 330, 11° du Code wallon, du 15 au 30 septembre 2006;

Considérant que trois lettres de réclamations ont été introduites; que celles-ci émanent de voisins proches, lesquels dénoncent le non-respect de la construction projetée par rapport aux prescriptions du plan communal d'aménagement, notamment en ce qui concerne le gabarit, le nombre d'étages, la profondeur, les reculs, l'architecture,...; que les réclamants dénoncent également la densification de population sur un espace relativement réduit ainsi que les nuisances diverses

résultant de l'installation de 12 familles à cet endroit; qu'une réunion d'information a été organisée le 23 septembre 2006;

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

- C.C.A.T.M. : avis de consultation; que son avis sollicité en date du 2 octobre 2006 est favorable; qu'il est motivé comme suit :

  « le projet déroge dans une mesure compatible aux prescriptions urbanistiques et ne nuit pas au bon aménagement des lieux. Le dossier répond point par point aux remarques formulées dans l'arrêt du Conseil d'Etat. Les précisions apportées dans la nouvelle enquête, le reportage photographique réalisé dans les alentours pour se rendre compte du cadre bâti environnant, ainsi que l'ensemble des explications fournies et reprises dans sa lettre de motivations, sont de nature à répondre valablement aux remarques formulées dans l'arrêt du Conseil d'Etat;
  Certains membres déplorent cette situation et regrettent le manque de dialogue, voire de concertation, entre les parties (auteur de projet/voisin)»;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 17 octobre 2006 est défavorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« [...] Considérant que la demande vise à autoriser la construction d'un immeuble à appartements; que cet immeuble est composé de trois volumes; que deux de ces volumes sont implantés chacun à une extrémité latérale de la parcelle, en mitoyenneté; qu'ils sont de type R + 2, le deuxième étage étant engagé dans la toiture et qu'ils sont recouverts chacun par une toiture à deux versants avec faîtages parallèles aux limites latérales; que le troisième volume est implanté perpendiculairement à ces deux volumes, en retrait par rapport à l'alignement et qu'il est de même gabarit et est recouvert par une toiture à deux versants avec faîtage perpendiculaire aux limites latérales;

Considérant qu'un avant-projet a fait l'objet de mon avis de principe favorable, portant la référence F0411/52043/VIS/2004. 4/AP, daté du 18.05.2005, qui stipulait notamment de ne pas clôturer la parcelle en ce qui concerne la zone de recul;

Considérant que suite à une première demande de permis d'urbanisme, introduite en dérogation au plan communal d'aménagement, relative à la demande, un permis d'urbanisme a été délivré au demandeur le 28.11.2005; que le 03 mars 2006, Monsieur Wauty voisin direct de gauche, a introduit une demande d'annulation de ce permis d'urbanisme devant le Conseil d'Etat;

Considérant que le Conseil d'Etat a annulé le permis d'urbanisme délivré à M. Debaise par son arrêt du 10.08.2006 [lire 4 août 2006];

Considérant que le projet déroge au plan communal d'aménagement pour ce qui concerne :

- Le gabarit en hauteur du projet qui est de R+2+combles, alors que les prescriptions stipulent que le nombre d'étage prévu est de un "article II-l-b, 2°";
- Le traitement de la zone de recul sur alignement pour le bâtiment latéral droit, implanté derrière la cabine électrique qui est contraire à l'article II-7 qui précise que dans cette zone toute construction est interdite et qu'elle est réservée aux plantations;

- La partie gauche du projet qui est en recul de 0,83 m à 1,50 m, n'est ni implantée sur alignement, ni entre 5 m et 10 m "article II-1-a";
- Le projet qui comporte douze emplacements de garage, alors que les prescriptions précisent que les garages privés seront autorisés à raison d'une voiture par maison "article II-I-a";

Vu les articles 113 et 114 du code précité;

Considérant que l'enquête publique réalisée du 15.09.2006 au 30.09.2006 en application de l'article 330, 11° du Code de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine a fait l'objet de trois lettres de remarques qui portent sur :

- la présence d'un bâtiment d'une telle ampleur (volumétrie) qui ne respecte pas le caractère architectural des autres constructions de la rue;
- l'empiètement en zone de cours et jardins et la hauteur imposante du bâtiment qui provoquent une privation de lumière ainsi que des vues directes dans les jardins;
- la densification de la population pouvant apporter des nuisances;
- l'absence d'espaces latéraux non aedificandi de part et d'autre de l'immeuble;
- l'augmentation du trafic routier;

Considérant que pour le quatrième point le PCA impose que les bâtiments soient construits entre mitoyens; que des dégagements latéraux ne sont donc pas envisageables;

Considérant l'avis favorable de la Commission Consultative d'Aménagement du Territoire du 02.10.2006;

Vu l'avis favorable émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins en son rapport du 17.10.2006;

Considérant qu'entre le moment où mon avis de principe a été rendu ainsi que mon avis favorable du 22.11.2005 et la présente décision, un élément nouveau est intervenu, à savoir l'arrêt du Conseil d'Etat qui précise notamment "que le Fonctionnaire délégué ne justifie pas la dérogation par rapport à la limite d'un étage imposée par le PCA précité; que le projet devait être examiné par rapport à la compatibilité architecturale du projet avec le voisinage immédiat, à savoir essentiellement des maisons unifamiliales..."; que c'est dès lors l'affectation à un immeuble à appartements qui doit être remise en cause dans le contexte de logements unifamiliaux;

Considérant que le dit arrêt a force de chose jugée; qu'il s'impose aux différentes autorités de ne pas le tenir pour inexistant;

Refuse les dérogations sollicitées»;

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier qu'une première demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 28 novembre 2005; que cette demande portait sur la construction d'un immeuble de 12 appartements, constitué de trois volumes, de type rez + 1 avec un étage partiellement engagé dans la toiture + combles;

Considérant que les travaux de construction ont été entamés sur base du permis délivré;

Considérant qu'un arrêt du Conseil d'Etat du 4 août 2006 a annulé le permis d'urbanisme susmentionné, sur base de deux griefs principaux :

- toutes les dérogations par rapport aux prescriptions du plan communal d'aménagement n'y étaient pas sollicitées;
- le permis octroyé n'était pas adéquatement motivé, notamment compte tenu des remarques et/ou observations formulées lors de l'enquête publique;

Considérant que, suite audit arrêt d'annulation du Conseil d'Etat, une nouvelle procédure a été entamée par le demandeur;

Considérant que le Fonctionnaire délégué considère, en l'espèce, que, suite à l'arrêt précité du Conseil d'Etat, l'affectation même de la parcelle pour un immeuble à appartements doit être remise en cause dans le contexte environnant constitué de logements unifamiliaux;

Considérant qu'une telle position est exagérée; que le Conseil d'Etat s'est, notamment, limité à démontrer que la motivation du permis d'urbanisme délivré en 2005 ne permettait pas de déterminer si le Fonctionnaire délégué avait examiné la compatibilité du projet avec le voisinage et que les justifications pour octroyer les dérogations restaient insuffisantes; que le principe même de la construction d'un immeuble à appartements à cet endroit n'a pas nécessairement été remis en cause;

Considérant qu'il ressort de l'examen du présent dossier que les dérogations sollicitées par le Collège communal restaient nettement insuffisantes; que de nombreux points de dérogation n'avaient pas été relevés par le Collège et n'avaient, dès lors, pas fait l'objet des mesures de publicité;

Considérant que les prescriptions suivantes du plan communal d'aménagement ne sont pas respectées :

- le point II.1.a relatif à la destination, lequel autorise les constructions à usage d'habitation ainsi que les garages privés à raison d'une voiture par maison; que néanmoins, cet ancien plan communal d'aménagement ne prévoit aucune zone réservée spécifiquement aux immeubles à appartements; que l'on peut donc raisonnablement considérer que c'est un caractère résidentiel qui est imposé; que le projet prévoit 12 emplacements de parking pour 12 appartements;
- le plan impose une implantation sur l'alignement, les prescriptions admettent un recul de 5 à 10 mètres avec ripage de la zone constructible (point II la); le volume de gauche ne coïncide pas exactement avec l'alignement;
- le volume de droite n'est pas sur l'alignement et est situé à moins de 5 mètres de celui-ci;
- le volume du milieu présente une profondeur de 13 mètres + balcons, alors que la profondeur constructible est de 12 mètres; il déborde donc en zone de cours et jardins;
- le point II.1.b) 2° relatif au gabarit en hauteur, imposant un seul étage et une hauteur sous corniche comprise entre 6,25 m et 6,75 m; que les bâtiments comportent plus d'un étage; que des façades présentent à certains endroits une hauteur sous corniche supérieure à ce qui est prescrit;
- le point II.1.b) 2°, dernier alinéa, imposant une toiture à versant d'une inclinaison de 35 à 45°; que plusieurs toitures plates sont projetées;
- le point II.1.c imposant des soubassements de façades de 40 cm de hauteur; que les soubassements prévus, notamment en façades 2, 3, 4, approchent les 50 cm;
- le point II.5.a interdisant toute construction en zone de cours et jardins, sauf quelques exceptions mentionnées; que la construction projetée déborde en zone de cours et jardins;
- le point II.7.a interdisant toute construction en zone de recul et y imposant des plantations; qu'une cabine électrique est prévue au sein de cette zone; qu'aucune indication n'est donnée quant à l'aménagement de la zone de recul (cour intérieure);

Considérant, par ailleurs, que certains aménagements ne respectent pas le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Considérant qu'en date du 27 juin 2007, le Gouvernement a invité le Collège communal à mettre en œuvre de nouvelles mesures de publicité portant sur l'ensemble des points de dérogation relevés ci-dessus;

Considérant qu'une nouvelle enquête publique s'est tenue du 21 août 2007 au 5 septembre 2007; qu'elle a suscité 4 réclamations;

Considérant que le projet s'implante dans un habitat dense présentant des constructions vouées essentiellement à la résidence; que la trame bâtie est composée d'habitations en ordre continu ou semi-continu; que, dans un tel contexte, l'implantation d'un immeuble à appartements est parfaitement admissible;

Considérant qu'il en va d'autant plus ainsi que le projet offre un programme permettant de densifier et de diversifier le type de logements à proximité du centre urbain; que le projet rencontre en ce sens les recommandations inscrites dans le Schéma de développement de l'espace régional (SDER) et l'article 1er du Code;

Considérant que le plan communal d'aménagement datant de 1959 n'avait pas prévu l'implantation d'immeubles à logements multiples; qu'en effet, aucune des zones y étant prévues ne permet de tels projets; que pourtant, il est manifeste qu'à l'heure actuelle, il y a lieu de densifier dans une mesure raisonnable les aires disponibles à proximité des centres urbains afin de ne pas disperser l'habitat en périphérie des villes; que l'ensemble de la politique menée en matière d'aménagement du territoire a été conduite en ce sens depuis près de vingt ans; que le plan communal d'aménagement datant de 1959, en ce compris les affectations qui y sont prévues, ne saurait à lui seul mettre en cause l'un des principes élémentaires désormais consacrés dans le domaine de l'aménagement du territoire;

Considérant qu'au vu de ces éléments, le caractère exceptionnel de l'octroi des dérogations est démontré;

Considérant que le nombre des dérogations au plan communal découle directement de l'hypothèse non prévue par le plan communal;

Considérant qu'il est généralement admis qu'un emplacement de parking soit prévu par nouveau logement créé; que le projet envisage à juste titre 12 places de parking pour 12 logements;

Considérant que le léger recul sur alignement du volume de gauche est dû à la présence de l'entrée du garage à cet endroit; que pour des raisons évidentes de sécurité, il ne pouvait être question d'implanter l'entrée du garage sur l'alignement;

Considérant que le recul du volume de droite est justifié par la présence d'une cabine électrique à l'avant de la parcelle;

Considérant qu'en vue d'une articulation cohérente entre les différents volumes, l'option a été prise d'orienter les logements vers une cour ouverte située à l'avant de la parcelle; que le traitement soigné de cette cour ouverte permettra aux futurs occupants de bénéficier d'une structuration adéquate de l'espace-rue;

Considérant que l'agencement des trois volumes et le programme envisagé non prévu par le plan communal induit inévitablement une profondeur de construction trop importante par rapport aux prescriptions du plan et un débordement en zone de cours et jardins;

Considérant que le projet prévoit un gabarit de type rez + 1 avec un étage partiellement engagé sous toiture + combles; que de très nombreuses constructions sises à proximité immédiate du projet présente un gabarit de type + 1 avec combles aménagés; qu'au vu de ce contexte bâti, le gabarit proposé ainsi que la hauteur sous corniche paraissent parfaitement admissibles;

Considérant que les toitures plates sont des éléments mineurs; qu'elles apportent une touche de contemporanéité dans l'architecture du projet; qu'elles ne peuvent être remises en cause;

Considérant que la hauteur des soubassements prévus dépasse légèrement la hauteur prévue au plan communal d'aménagement; que la hauteur prévue par le projet s'inscrit favorablement dans le traitement des façades;

Considérant que l'aménagement de la cour ouverte devra être réalisé par une variation de végétations basses et hautes afin de dynamiser cet espace commun;

Considérant que les aménagements non-conformes au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, pourraient être aisément modifiés compte tenu de leur faible importance;

Considérant que le projet n'est pas de nature à mettre en cause la destination des zones identifiées au plan communal d'aménagement dès lors que les parcelles y reprises sont déjà presque entièrement urbanisées et que l'option inscrite dans le plan vise l'aménagement de constructions à vocation résidentielle;

Considérant que les dérogations sollicitées peuvent être admises;

D E C I D E :

Article 1er . - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Jean-Pierre DEBAISE est octroyé sous les conditions suivantes :
- aménager la cour avant par la plantation d'espèces indigènes en veillant à la variation de végétations basses et hautes;
- respecter strictement les prescriptions du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite. (...)";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la méconnaissance de l'autorité absolue de chose jugée de l'arrêt n° 161.699 prononcé par le Conseil d'Etat, le 4 août 2006; qu'il soutient qu'à la suite de l'arrêt précité, il appartenait à l'administration communale de Manage de reprendre l'instruction de la procédure pendante; qu'il observe qu'une nouvelle demande a été introduite, ce qui implique selon lui que le demandeur de permis a, d'une part, renoncé à la première demande introduite et, d'autre part, acquiescé à l'arrêt rendu le 4 août 2006; qu'il constate que la nouvelle demande introduite est identique à la précédente et fait valoir qu'elle doit également conduire à l'annulation en application de l'arrêt n° 161.699 du 4 août 2006;

Considérant que la partie adverse admet que le demandeur aurait pu se contenter de reprendre la procédure d'instruction à la veille de l'accomplissement du vice entachant la décision; qu'elle note qu'il a toutefois fait le choix d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme qui a dès lors elle-même fait l'objet d'une nouvelle procédure d'instruction; qu'elle expose que toute la procédure a été à nouveau diligentée, que, conformément à l'arrêt précité, toutes les dérogations requises ont été sollicitées et que le Ministre s'est attaché, dans sa décision, à motiver adéquatement l'octroi du permis d'urbanisme, en tenant compte des remarques et des observations formulées lors de l'enquête publique;

Considérant que l'intervenant estime lui aussi que la chose jugée ne s'oppose pas à l'introduction d'une nouvelle demande et à l'adoption d'une nouvelle décision qui tienne compte des termes de l'arrêt d'annulation;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant se réfère à sa requête en annulation;

Considérant que le premier permis qui autorisait le projet d'immeuble litigieux, daté du 28 novembre 2005, a été annulé par un arrêt du Conseil d'Etat n° 161.699 du 4 août 2006; que, dans cet arrêt, il a été constaté que le projet suscitait de nombreuses dérogations au P.C.A. "Quartier de l'Escaille", que seules deux de ces dérogations avaient été soumises à l'appréciation du fonctionnaire délégué et que le caractère exceptionnel de l'octroi de ces deux seules dérogations n'avait pas été formellement motivé;

Considérant qu'il ne ressort pas nécessairement de l'arrêt n° 161.699 du 4 août 2006 que l'octroi des dérogations sollicitées est impossible ou que le projet d'immeuble à appartements est incompatible dans une zone où le P.C.A. prévoit des maisons unifamiliales; que l'arrêt ne fait que juger que toutes les dérogations requises n'ont pas été sollicitées et sanctionner l'absence de motivation du caractère exceptionnel des deux dérogations sollicitées; que, partant, l'intervenant ne méconnaît pas la chose jugée par l'arrêt en introduisant une nouvelle demande de permis d'urbanisme, identique à la précédente, afin de reprendre la procédure ab initio et de solliciter toutes les dérogations requises, en manière telle que l'autorité compétente puisse se prononcer sur chacune des dérogations sollicitées et en motiver adéquatement l'octroi, conformément aux articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'il rappelle le principe d'interprétation restrictive des dispositions qui permettent des dérogations;

qu'il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas respecter le critère de compatibilité du projet avec la destination générale de la zone, imposé à l'article 113 du CWATUP lors de l'octroi d'une dérogation à un P.C.A.; qu'il estime que si la destination générale de la zone s'établit par référence au plan de secteur qui affecte les lieux à l'habitat, la compatibilité est établie; qu'il soutient qu'il n'en va pas de même dans le rapport au P.C.A. qui prévoit des habitations unifamiliales et que l'auteur de l'acte attaqué ne rencontre pas le critère légal de compatibilité avec la destination générale de la zone en décidant que le projet n'est pas de nature à mettre en cause la destination des zones identifiées au P.C.A. qui sont presqu'entièrement urbanisées; qu'il précise aussi que ce n'est pas parce que le projet ne met pas en cause la destination de la zone qu'il est compatible avec celle-ci;

qu'il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas respecter le critère de compatibilité avec le caractère architectural de la zone, imposé par le même article; qu'il développe ce point et estime que le voisinage est fait de maisons unifamiliales alors que l'auteur de l'acte attaqué s'est référé à la résidence;

qu'il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas respecter le critère de compatibilité avec l'option urbanistique visée par les prescriptions auxquelles il est dérogé, imposé par le même article; qu'il développe ce point et estime que la référence devait se faire à des maisons unifamiliales;

qu'il critique ensuite la motivation que contient l'acte attaqué relativement à cette compatibilité en soutenant particulièrement que tant la référence au S.D.E.R. que l'ancienneté du P.C.A. ne peuvent justifier l'implantation du projet d'immeuble litigieux et une telle rupture avec les options du P.C.A. tant que celui-ci n'est pas modifié ou abrogé;

qu'il dénonce encore le défaut de justification du caractère exceptionnel des dérogations imposé à l'article 114 du CWATUP et l'absence de modération dans l'octroi des dérogations;

qu'il expose enfin que les dix dérogations au P.C.A. qu'il identifie ne sont pas toutes motivées;

qu'il ajoute que l'intervenant a entamé sa construction et conclut que la partie adverse a statué sous le poids du fait accompli;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse reproduit des extraits de la motivation de l'acte attaqué et en conclut que l'octroi des dérogations sollicitées est motivé; que, selon elle, l'auteur de l'acte attaqué a pu estimer que le projet d'immeuble à appartements s'implantait dans un habitat dense et qu'il était parfaitement admissible en prenant appui sur le fait que le P.C.A. applicable datait de 1959 et qu'il y avait lieu de densifier dans une mesure raisonnable les aires disponibles à proximité des centres urbains; qu'elle ajoute que, au vu de ces éléments, le caractère exceptionnel des dérogations est démontré;

Considérant que l'intervenant estime que le caractère exceptionnel des dérogations est motivé en la forme; que, pour le montrer, il reproduit plusieurs considérants de l'acte attaqué; qu'il soutient aussi que l'acte est motivé de manière adéquate en ce qui concerne la compatibilité avec la destination générale de la zone considérée, l'option urbanistique et le caractère architectural des prescriptions auxquelles il est dérogé; qu'il cite en ce sens deux extraits de l'acte attaqué et prétend que le requérant veut substituer son appréciation à celle de l'autorité;

Considérant que, dans son mémoire en en réplique, le requérant se réfère à sa requête en annulation;

Considérant que, dans son dernier mémoire, l'intervenant soutient que l'interprétation du plan doit se faire en fonction de la conception de l'aménagement du territoire qui est celle de son auteur au moment où le permis est délivré; qu'il fait valoir qu'en octobre 2007, la conception de l'aménagement du territoire des autorités qui adoptent et approuvent des P.C.A. comprend nécessairement des immeubles à appartements; qu'à ses yeux, il s'ensuit que le fait que le P.C.A. ne prévoit pas d'immeubles à appartements ne peut être considéré comme un élément essentiel de celui-ci; qu'à son sens encore, l'autorité explique bien l'intérêt qu'il y a à accorder la dérogation plutôt que d'appliquer la règle et vérifie le caractère exceptionnel des dérogations; qu'il conclut que les dérogations doivent être admises et que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que, dans le texte applicable en l'espèce, l'article 113 du CWATUP disposait comme 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";

que, dans le texte applicable en l'espèce, l'article 114 du CWATUP disposait 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 1er, 3°";

Considérant que, pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle; que les dispositions dérogatoires s'interprètent toujours de manière restrictive; que décider autrement heurterait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui recourt à la dérogation de vider la norme principale de sa substance en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa révision; que, en outre, une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels du document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci; que, en d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan ou du règlement; que, contrairement aux articles 110, 111 et 112 du CWATUP, l'article 113 ne cantonne pas les dérogations qu'il permet à une hypothèse circonscrite avec précision; que le législateur établit cependant à l'article 113 diverses conditions d'admission de la dérogation qui expriment l'interdiction de dénaturer les règles auxquelles il est dérogé; que, en effet, s'agissant des dérogations à un règlement communal d'urbanisme à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme, l'article 113, tel qu'il était applicable à l'acte attaqué, établit que celles-ci peuvent porter sur les prescriptions de ce règlement mais qu'elles doivent être compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique;

Considérant que, la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant enfin que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme; que, s'il s'agit en outre d'une demande de permis de régularisation dérogatoire, l'autorité ne peut se laisser influencer par les faits accomplis et que cette situation appelle une motivation particulièrement scrupuleuse et complète;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué n'identifie pas de manière systématique et claire la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique de celle-ci avant et afin d'évaluer la compatibilité des dérogations envisagées avec les prescriptions du plan communal d'aménagement; qu'il établit cependant "que le projet s'implante dans un habitat dense présentant des constructions vouées essentiellement à la résidence; que la trame bâtie est composée d'habitations en ordre continu ou semi-continu; que, dans un tel contexte, l'implantation d'un immeuble à appartements est parfaitement admissible"; qu'il note aussi que le plan "autorise les constructions à usage d'habitation ainsi que les garages privés à raison d'une voiture par maison" et que "cet ancien plan communal d'aménagement ne prévoit aucune zone réservée spécifiquement aux immeubles à appartements"; qu'il établit encore, dans un avant-dernier considérant, que "le projet n'est pas de nature à mettre en cause la destination des zones identifiées au plan communal d'aménagement dès lors que les parcelles y reprises sont déjà presque entièrement urbanisées et que l'option inscrite dans le plan vise l'aménagement de constructions à vocation résidentielle";

Considérant que, lorsque l'autorité fait une application de l'article 113 du CWATUP, la zone à la destination générale de laquelle elle doit avoir égard en examinant la possibilité d'une dérogation aux prescriptions d'un P.C.A. est d'abord la zone du plan communal en question; que l'on peut admettre avec l'auteur de l'acte attaqué que, en l'espèce, la destination générale de la zone établie par le P.C.A. est bien la résidence;

Considérant que la question de la compatibilité du projet avec l'option urbanistique et le caractère architectural de la zone a été posée au cours de la procédure; que, en effet, à la suite du recours introduit par le bénéficiaire du permis après le refus du 5 février 2007, la commission d'avis sur les recours a souligné, dans son avis du 6 avril 2007, que le projet suscite de nombreuses dérogations aux prescriptions du plan communal d'aménagement "Quartier de l'Escaille", approuvé par l'arrêté royal du 16 mai 1959, qu'elle énumère, et constate qu'il est contraire à des prescriptions urbanistiques "essentielles" du P.C.A. en vigueur, pour conclure que, si le projet litigieux n'est pas de nature en tant que tel à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales, "l'abrogation préalable du

P.C.A. constitue un préalable indispensable à l'octroi du permis d'urbanisme"; qu'elle a alors émis un avis favorable sous cette réserve; que, dans sa note au Ministre, du 13 juin 2007, la D.G.A.T.L.P. a fait valoir ce qui suit :

" Il ressort de l'examen de la présente demande, dont recours, qu'une fois encore, toutes les dérogations n'ont pas été sollicitées par le Collège, ce qui constitue un obstacle réglementaire à la délivrance du permis.

En outre, le projet présente des aménagements non conformes au règlement général repris aux articles 414 et 415 du Code.

La situation est délicate, compte tenu du fait que le permis a été octroyé puis annulé par le Conseil d'Etat. Le plan communal d'aménagement est certainement obsolète, tant dans un sens favorable au projet (il est normal d'accepter un immeuble à appartements, les hauteurs autorisées permettent plus de niveaux, selon les normes actuelles, ce qui est prévu) que dans un sens défavorable (le ripage possible de la zone constructible jusqu'à dix mètres en recul – sauf à constater que la même possibilité est prévue pour la zone contiguë (zone réservée à l'initiative privée)). Si Monsieur le Ministre souhaite délivrer le permis après une nouvelle enquête, l'Administration peut motiver les dérogations points par points. Dans l'état actuel de la demande, le permis est refusé";

Considérant que les instances consultées ont mis en évidence que le projet litigieux appelle de nombreuses dérogations aux prescriptions du P.C.A. présentées comme essentielles et qui sont énumérées dans l'acte attaqué; qu'il apparaît que l'option urbanistique de ce plan précis et ancien pour la "zone réservée aux constructions résidentielles, fermée" n'est pas celle d'immeubles à appartements, mais celle de maisons d'un étage, à raison d'un garage et d'une seule voiture par maison; que le projet d'immeuble à appartements autorisé s'écarte fondamentalement de cette option; que, au moment où l'acte attaqué a été adopté, la circonstance qu'un plan communal d'aménagement, approuvé avant le 22 avril 1962, exprime une conception d'aménagement du territoire et d'urbanisme jugée dépassée, avait déjà été prise en considération par le législateur qui permet, à l'article 57ter du CWATUP, l'abrogation d'un tel plan sans révision; que, en revanche, tant que le plan demeure en vigueur, cette situation n'est pas de nature à justifier un permis incompatible avec les options de ce plan auxquelles l'article 113 ne permet pas de déroger; que le fait que la démonstration de cette inadaptation du plan communal aux conceptions contemporaines soit faite à la lumière des recommandations du schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.) et de l'article 1er du CWATUP, pourrait sans doute aider à justifier une décision d'abroger le plan, mais qu'elle n'habilite pas davantage l'auteur de l'acte individuel à s'écarter de ce plan à valeur réglementaire tant qu'il demeure en vigueur; que, de même, tant que ce P.C.A. demeure en vigueur, l'intérêt de l'administration pour l'implantation d'un immeuble à appartements en zone d'habitat dense ou encore le fait que le projet litigieux "offre un programme permettant de densifier et de diversifier le type de logements à proximité du centre urbain" ne peut justifier l'octroi d'une dérogation que l'article 113 du CWATUP ne permet pas;

Considérant que le caractère admissible des dérogations accordées n'ayant pas été établi au regard de l'article 113 du CWATUP, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte entrepris, il n'est pas nécessaire de vérifier qu'elles ont été octroyées à titre exceptionnel ni qu'il ressort à suffisance de la motivation de l'acte que l'appréciation de l'autorité n'a pas été influencée par le poids des faits accomplis; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme accordé le 19 octobre 2007 par le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial à Jean-Pierre DEBAISE, autorisant la construction d'un immeuble de douze appartements sur un bien sis à Manage, avenue Emile Herman, cadastré section A, n° 94a2.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-huit mars deux mille douze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. M. HANOTIAU.