

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.516 du 26 novembre 2012

A. 205.705/XIII-6316

En cause : **ROSE** Eliane,
ayant élu domicile chez
Mes François REMY, Dominique REMY,
Olivier BARTHELEMY, Barbara ROUARD
et Marie-Eve MATERNE, avocats,
rue Barré 32
5500 Dinant,

contre :

1. **la Commune de Gedinne,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

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

Vu la requête unique introduite le 20 juillet 2012 par Eliane ROSE qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution, d'une part, du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Gedinne le 19 juin 2012 à Monsieur et Madame ANDRE-GISLAIN, pour la construction d'une salle de réception et d'un appartement sur un bien sis rue de la Morie à Gedinne, parcelle cadastrée section A 263/02 n et, d'autre part, de la décision prise par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne le 12 mars 2012;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 25 septembre 2012 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 6 novembre 2012 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me G. OTTOUL, loco Mes F. REMY, D. REMY, O. BARTHELEMY, B. ROUARD et M.-E. MATERNE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Monsieur V. MASSINON, bourgmestre, comparaissant pour la première partie adverse, et Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, 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 23 décembre 2011, Michel ANDRE-GISLAIN et son épouse introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une salle de réception et d'un logement rue de la Morie à Gedinne, sur une parcelle cadastrée section A 263/02 n.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Beauraing-Gedinne.

Il est situé dans le périmètre d'application du règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.) (zone Ardenne). La demande déroge au R.G.B.S.R. en ce qui concerne le rapport pignon/façade, l'implantation, la hauteur sous corniche et les matériaux de toiture.

2. Une enquête publique est organisée du 28 décembre 2011 au 12 janvier 2012. Elle suscite une lettre de réclamations, introduite le 3 janvier 2012 par Eliane ROSE et Bruno PIRNAY.

3. Après dépôt de plans modificatifs par le demandeur de permis (modifications apportées aux terrasses du bâtiment), le collège communal de Gedinne émet le 7 février 2012 un avis favorable sur la demande modifiée à condition d'installer un brise-vue du côté sud de la terrasse.

4. Le 12 mars 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la dérogation sollicitée et un avis favorable sur le projet à condition qu'un brise-vue

soit placé sur tout le côté sud de la terrasse afin de ne pas offrir de vue plongeante sur la propriété voisine. Il s'agit du second acte attaqué.

5. Le 20 mars 2012, le collège communal de Gedinne délivre le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est rédigée notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Beauraing-Gedinne adopté par Arrêté Royal du 29/01/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Attendu que le règlement général sur les bâtisses en site rural est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'A.M du 27/11/2006;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouver situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé;

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

Attendu que la demande a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : dérogation au RGBSR Ardenne;

Attendu que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants : Service Régional d'Incendie de Gedinne;

Attendu que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 08/02/2012 en application de l'article -107, § 2, - 109 - du Code précité; que son avis favorable conditionnel est libellé et motivé comme suit :

- Vu que le bien est repris au plan de secteur de Beauraing-Gedinne approuvé par arrêté Royal du 29 janvier 1981 en zone d'habitat;
- Vu que le bien est situé dans un périmètre d'application de Règlement général sur les bâtisses en site rural (Zone Ardenne) approuvé par Arrêté du 27/11/2006;
- Considérant que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses en site rural pour les motifs suivants :
 - Rapport façade-pignon non-conforme
 - Implantation non-conforme
 - Hauteur corniche non-conforme
 - Matériaux de toiture non-conforme;
- Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants :
 - Dérogation RGBSR;
- Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 28/12/2011 au 12/01/2012;
- Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;
- Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :
 - existence d'une terrasse qui offre une vue plongeante sur la propriété voisine;
- Considérant que la demande porte sur la construction d'une salle de réception et d'un appartement en zone d'habitat, en conformité avec le prescrit du plan de secteur;
- Considérant que le projet se développe en deux volumes; un volume secondaire de six mètres sur quatre (car-port);

- Considérant que, suite à l'enquête publique, des plans modifiés ont été transmis afin de répondre au mieux à la requête d'un réclamant mentionnant l'existence de vues plongeantes sur la parcelle voisine depuis la terrasse projetée;
- Considérant que dorénavant la terrasse sera située du côté du pignon ouest du bâtiment;
- Considérant que les modifications apportées aux plans ne créent pas d'autres dérogations que celles mentionnées lors de l'enquête publique;
- Considérant que l'avis du Collège est favorable à condition qu'un brise vue soit installé sur le côté sud de la terrasse;
- Considérant que les matériaux mis en œuvre sont usuels : brique de ton gris sable, couverture en tuiles plates de ton noir, menuiseries extérieures en PVC de ton blanc;
- Considérant que les dérogations au RGBSR sont mentionnées et argumentées dans le rapport de l'auteur de projet;

J'émet un avis favorable sur la dérogation sollicitée.

J'émet un avis favorable au projet à condition qu'un brise-vue soit placé sur tout le côté Sud de la terrasse afin de ne pas offrir de vue plongeante sur la propriété voisine.

A l'unanimité des membres présents

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Mr et M^{me} Michel André-Gislain de Gedinne est octroyé à la condition qu'un brise-vue soit placé sur tout le côté Sud de la terrasse afin de ne pas offrir de vue plongeante sur la propriété voisine.

[...]"

6. Le 27 mai 2012, Eliane ROSE introduit une requête en suspension et en annulation contre cette décision (recours enregistré sous le numéro de rôle A. 204.981/XIII-6240).

7. Le 19 juin 2012, le collège communal de Gedinne décide de procéder au retrait du permis d'urbanisme du 20 mars 2012, considérant notamment :

" [...] Vu le recours introduit auprès du Conseil d'Etat contre la décision du Collège communal délivrant le permis visé ci-dessus;

Considérant que les motifs du recours portent essentiellement sur l'insuffisance de motivation dans la délibération du 20/03/2012 ainsi que dans le permis d'urbanisme délivré;

Considérant que le Collège communal s'est tenu aux motivations reprises dans l'avis du Fonctionnaire délégué;

Considérant qu'apparemment celles-ci semblent insuffisantes;

[...]"

8. L'arrêt n° 221.515 prononcé ce jour, constate que le retrait du permis délivré le 20 mars 2012 n'est pas définitif et rejette la demande de suspension.

9. Par une autre délibération du 19 juin 2012, le collège communal délivre à Michel ANDRE et à son épouse un nouveau permis d'urbanisme ayant le même objet. Il s'agit du premier acte attaqué dans la présente cause qui est rédigé notamment comme suit :

" [...];

Attendu que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 08/02/2012 en application de l'article -107, § 2, - 109 - du Code précité; que son avis favorable conditionnel est libellé et motivé comme suit :

[...];

Attendu que l'enquête publique réalisée du 28/12/2011 au 12/01/2012 a suscité une réclamation écrite relative à l'existence d'une terrasse offrant une vue plongeante sur la propriété voisine;

Attendu que, suite à cette enquête publique et afin de répondre au mieux à la requête du réclamant, la terrasse sera située côté du pignon Ouest du bâtiment;

Vu la décision du Collège communal du 07/02/2012 demandant l'installation d'un brise-vue côté Sud de la terrasse;

Vu l'avis favorable conditionnel des services de l'Urbanisme de Namur en date du 12 mars 2012 (placement d'un brise-vue);

Considérant que le projet ne compromet par la destination générale de la zone ni le prescrit du plan de secteur;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 20 mars 2012;

Vu le courrier du 30/05/2012 des services du Conseil d'Etat à Bruxelles nous informant d'une requête unique en annulation et en suspension contre ledit permis;

Vu la décision du Collège communal de ce 19/06/2012 retirant ledit permis pour cause de motivations insuffisantes;

Considérant que le Collège communal décide de revoir les arguments avancés dans la demande précédemment retirée;

Attendu que le projet est compatible avec la zone d'habitat et n'emporte pas de risque de mise en péril de cette zone;

Attendu en effet que le projet est directement entouré de plusieurs constructions non-affectées à l'habitat (arsenal des pompiers, centre sportif, hangar communal, stade de football, centre équestre, brocante), également situées dans ladite zone d'habitat;

Considérant que le projet est dès lors compatible avec le voisinage et s'inscrit même naturellement dans le prolongement de son voisinage immédiat;

Considérant que les deux seules habitations situées à proximité du projet se situent déjà en l'état actuel à la limite du périmètre accueillant les différents immeubles non résidentiels évoqués ci-avant;

Considérant que, pris dans le contexte factuel global, le projet n'aura dès lors qu'un impact réduit sur lesdites habitations;

Considérant qu'en termes de vue, suite à la réclamation introduite dans le cadre de l'enquête publique par le propriétaire de l'une de ces deux habitations, le projet a été adapté en vue de réduire l'impact du projet en termes de vue sur ladite habitation;

Considérant qu'en termes de bruit, le projet ne générera pas beaucoup plus de bruit que le centre sportif déjà présent sur le site;

Considérant qu'en termes de circulation et de stationnement, l'impact du projet sera réduit dès lors que le projet se situe dans une rue desservant déjà un centre sportif un hangar communal et une brocante et que le centre sportif dispose d'un grand parking lequel pourra absorber les véhicules des personnes se rendant à la salle de réception;

Considérant en effet, que la superficie du projet est d'au moins huit fois inférieure à celle du centre sportif déjà présent sur le site;

Considérant que les éventuelles nuisances qui seraient générées par le projet seront dès lors proportionnellement limitées;

Attendu que la zone d'habitat concernée est par ailleurs suffisamment étendue pour que le projet ne la dénature pas;

Attendu que, pour les raisons déjà développées ci-avant (cadre environnant, superficie, etc.) et compte tenu des développements de la notice d'évaluation des incidences déposée avec la demande, l'impact du projet sur son environnement ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences;

Considérant en effet, qu'en termes d'environnement, le projet n'aura pas d'incidences pouvant être qualifiées de notables, ne mettra pas en péril les conditions de vie des habitants avoisinants, ni la qualité de l'environnement avoisinant;

Attendu que les dérogations du projet par rapport au RGBSR peuvent être autorisées en l'espèce;

Considérant qu'en effet, la dérogation en termes de rapport façade-pignon est justifiée et acceptable au vu des constructions non résidentielles situées aux alentours qui ont toutes un rapport pignon/façade supérieur à 1,5;

Que la dérogation en termes d'implantation peut également être autorisée au vu de la configuration du terrain;

Que la dérogation en termes de hauteur sous corniche est admissible dès lors que l'activité envisagée ne nécessite pas d'étage; de plus, du fait du dénivelé, le bâtiment pris isolément a une volumétrie conforme aux prescriptions du RGBSR;

Que la dérogation en termes de matériaux de toiture est justifiée par le fait que ce matériaux, moins onéreux, donne un aspect quasi similaire à l'ardoise; ce qui implique un très faible impact sur le paysage urbanistique environnant;

Que ces dérogations ont par ailleurs été soumises à enquête publique et n'ont, en elles-mêmes, suscité aucune réclamation.

[...]"

Considérant, à propos de la jonction sollicitée par la requérante, que la requête unique introduite par la requérante le 27 mai 2012 et enregistrée sous le numéro de rôle A. 204.981/XIII-6240, a pour objet l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 20 mars 2012 par le collège communal de Gedinne aux consorts ANDRE-GISLAIN; que le 21 août 2012, l'auditeur-rapporteur a déposé dans cette affaire un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, et aux termes duquel il propose le rejet de la demande de suspension en raison du retrait de l'acte attaqué; que, dans la présente affaire, la requête unique introduite par la requérante le 20 juillet 2012 a pour objet l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 juin 2012 par le collège communal de Gedinne aux consorts ANDRE-GISLAIN et de la décision d'octroi des dérogations du fonctionnaire délégué du 12 mars 2012; que l'auditeur-rapporteur a rédigé un rapport dans cette dernière affaire, sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat et propose l'annulation des deux actes attaqués; que, dès lors que les rapports rédigés dans ces deux affaires se fondent sur des procédures différentes, il n'y a pas lieu de joindre les causes;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que les deux branches du deuxième moyen, la deuxième branche du troisième moyen et le quatrième moyen de la requête sont fondés;

Considérant que la requérante prend, notamment, un deuxième moyen de la violation des articles 1^{er} et 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration et de minutie, de la contradiction et de l'erreur dans les motifs, du détournement de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation;

que, dans une première branche, elle reproche au premier acte attaqué de n'avoir examiné à aucun moment la compatibilité du projet avec la zone d'habitat et le risque de mise en péril de celle-ci; qu'elle observe ensuite que, certes, le premier acte attaqué contient un bref examen de la compatibilité du projet avec la zone d'habitat, mais que la création d'une salle de réception ne correspond pas à la notion de "résidence"; qu'elle relève que l'établissement d'une telle salle peut être admise si la destination principale de la zone n'est pas mise en péril et qu'elle est compatible avec

le voisinage; qu'elle rappelle le contenu de sa réclamation, dans laquelle elle faisait part de son étonnement quant à l'établissement de cette salle notamment en raison des terrasses, des nuisances sonores et de l'accès au parking; qu'elle soutient que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante et inadéquate; que, selon elle, en effet, ce n'est pas parce qu'il existe déjà des bâtiments qui ne sont pas affectés à l'habitat qu'il faut en ajouter d'autres; qu'en agissant de la sorte, il n'y a plus de respect de la zone d'habitat principalement destinée à la résidence; qu'elle fait valoir que la première partie adverse aurait dû examiner la compatibilité du projet avec l'ensemble des constructions environnantes et non seulement par rapport aux deux maisons voisines directement concernées; qu'elle estime que l'activité qui va être développée au sein de cette salle comporte en soi un caractère perturbateur dans la mesure où elle va régulièrement susciter la présence de nombreuses personnes durant la nuit et le jour, du bruit lié au parking et aux demi-tours réalisés près de son habitation;

que, dans une seconde branche, elle prétend que le premier acte attaqué ne répond pas de manière adéquate aux questions soulevées dans sa réclamation; qu'elle fait valoir que le contenu de sa réclamation portait sur l'existence des terrasses dont la situation causerait des nuisances visuelles, l'existence des nuisances sonores, l'incompatibilité de l'activité projetée avec la zone d'habitat à caractère rural et la problématique du parking; qu'elle relève que la motivation de l'acte attaqué en ce qui concerne les nuisances sonores et le problème de parking est insuffisante; qu'elle conteste que le bruit occasionné par le centre sportif présente une similarité absolue à celui qui résultera de la salle de réception qui a pour but d'accueillir des événements rassemblant un nombre important de personnes au même moment et qui ont vocation à se terminer très tard dans le courant de la nuit; qu'elle souligne qu'inévitablement, les nuisances sonores seront importantes et ne coïncideront absolument pas avec les bruits résultant du centre sportif puisque ce centre sportif ne diffuse pas de la musique qui peut incommoder les riverains; qu'elle soutient que la tranquillité du voisinage sera perturbée par cet excès de bruit et que la première partie adverse ne semble pas vouloir prendre de mesures ou de précautions à cet égard alors même que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement n'apporte aucune réponse à la question de savoir si le projet pourra provoquer des nuisances sonores pour le voisinage; qu'elle ajoute, en outre, que les photos jointes au dossier montrent que le parking du centre sportif semble bien rempli et qu'il reste peu de places libres de manière quotidienne; qu'elle s'interroge sur la possibilité que le parking du centre sportif puisse accueillir les véhicules des personnes que peut contenir la salle de réception (soit +/- 90 personnes), et craint que celui-ci ne soit trop petit et que les voitures doivent être stationnées dans les rues voisines; qu'elle soutient qu'en égard aux inquiétudes qu'elle a formulées, la première partie adverse devait montrer, chiffres à l'appui, que le parking du centre sportif a une capacité de places de parking suffisante; qu'en l'absence de ces données, il lui paraît évident que

la motivation de l'acte attaqué est insuffisante car le projet prévoyant l'organisation d'événements pour environ 90 personnes sans même envisager la création d'une aire de parcage risque d'engendrer le parcage "sauvage" des véhicules dans les rues aux alentours; qu'enfin, la requérante ne sait pas déterminer clairement pour quelles raisons la première partie adverse n'a pas suivi ses observations ni pourquoi les dérogations sont octroyées;

Considérant qu'à l'audience, la première partie adverse observe que le terrain est en pente, que la problématique des vues plongeantes existait déjà et que des plantations sont prévues; qu'elle fait valoir que ce n'est pas au permis d'urbanisme d'imposer des normes de bruit et que celles-ci existent par ailleurs et devront être respectées; que, s'agissant du parking, elle souligne que celui-ci existe en suffisance sur le site du centre sportif; qu'elle affirme qu'une salle de réception et un appartement peuvent parfaitement s'implanter en zone d'habitat;

Considérant que, dans sa note d'observations, la seconde partie adverse répond, quant à la première branche, que la commune a bien examiné l'activité projetée et son éventuel caractère perturbateur; qu'elle estime que, dès lors que l'incompatibilité du projet avec la zone d'habitat faisait partie des arguments soulevés par la requérante contre le premier permis du 20 mars 2012 et que c'est à la lumière de cet argument, notamment, que la première partie adverse a octroyé le nouveau permis, il peut être soutenu que la première partie adverse a statué en parfaite connaissance de cause et avec toute l'attention que ce projet méritait;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles D.62 et suivants du Code de l'environnement, de l'article 1^{er} du CWATUPE et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et de minutie, de la contradiction et de l'erreur dans les motifs, du détournement de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation; que, notamment, dans une seconde branche, elle relève que le premier acte attaqué ne contient aucune motivation quant aux incidences notables ou non du projet sur l'environnement; qu'elle souligne que ledit acte ne fait d'ailleurs même pas référence aux articles D.64 et D.50 du Code de l'environnement et qu'aucune précision n'est fournie quant à l'éventuelle amélioration du cadre et des conditions de vie de la population alors que la requérante a interrogé la première partie adverse sur l'utilité de la création d'une telle salle de réception dès l'instant où la commune comporte déjà plusieurs salles de ce type; que, selon elle, cette décision viole donc une formalité substantielle du système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement instituée par le législateur wallon;

Considérant que la seconde partie adverse répond que la notice d'évaluation des incidences est suffisamment précise et détaillée; qu'elle conteste que la motivation qui lui est relative puisse être considérée comme stéréotypée; qu'elle soutient que l'acte entrepris se réfère expressément au cadre environnant et à la superficie du projet au regard de "l'environnement avoisinant";

Considérant, sur le deuxième moyen et sur la seconde branche du troisième moyen confondus, que l'article 26 du CWATUPE est rédigé comme suit :

" De la zone d'habitat.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics";

que l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement dispose que le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article D.50; que cette motivation est distincte de celle qui doit porter sur la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidences; que l'article D.50 est rédigé de la manière suivante :

- " La mise en œuvre des procédures prévues par la présente partie doit avoir principalement pour but :
- de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable;
 - de gérer le milieu de vie et les ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités;
 - d'instaurer entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables;
 - d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable";

Considérant qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure ayant conduit à son édicition; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, le permis d'urbanisme délivré n'est pas adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'en l'espèce, la notice d'évaluation des incidences précise que le projet sera utilisé comme une "salle de réception et un logement", le tout sur un volume total d'environ "1500 m³"; qu'en ce qui concerne les effets sur l'environnement, ladite notice souligne que "l'habitation sera compatible avec le voisinage de par le parti architectural", énonce que le nombre d'emplacements de parkings est "prévu" et ne relève aucun risque "d'autres nuisances éventuelles"; que, sur ce dernier point, la notice précise encore qu'en ce qui concerne, notamment, le bruit, "les mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur l'environnement" sont "sans objet";

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, la requérante a introduit une réclamation motivée comme suit :

" [...] ce bâtiment sera situé à l'arrière de notre habitation et vu les plans, nous aurions les terrasses du côté de notre jardin à plus de 2 mètres de haut, ce qui veu[t] dire que notre tranquillité et surtout notre vie privé[e] serai[ent] fortement perturbé[es] sans parler des nuisances sonores lors de réceptions (mariage, banquet et autre...). Nous avons déjà quelques salles de banquets dans Gedinne, nous nous demandons pourquoi en rajout[er] et surtout [à] cette endroit, qui n'est tout compte fait pas facile d'accès surtout pour le parking ? [...]" ;

Considérant, en ce qui concerne la compatibilité du projet de salle de réception avec la zone d'habitat, qu'il convient de rappeler qu'une activité peut être autorisée en zone d'habitat pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la fonction de résidence; qu'en l'espèce, le premier acte attaqué motive cette compatibilité de la manière suivante :

" [...]"

Attendu que le projet est compatible avec la zone d'habitat et n'emporte pas de risque de mise en péril de cette zone;

Attendu en effet que le projet est directement entouré de plusieurs constructions non-affectées à l'habitat (arsenal des pompiers, centre sportif, hangar communal, stade de football, centre équestre, brocante), également situées dans ladite zone d'habitat;

Considérant que le projet est dès lors compatible avec le voisinage et s'inscrit même naturellement dans le prolongement de son voisinage immédiat;

Considérant que les deux seules habitations situées à proximité du projet se situent déjà en l'état actuel à la limite du périmètre accueillant les différents immeubles non résidentiels évoqués ci-avant;

Considérant que, pris dans le contexte factuel global, le projet n'aura dès lors qu'un impact réduit sur lesdites habitations;

[...]" ;

Considérant que la circonstance que les deux seules habitations situées à proximité du projet se situent déjà en l'état actuel à la limite du périmètre accueillant

les différents immeubles non résidentiels évoqués dans les motifs précités ne constitue pas un élément de nature à rendre le projet compatible avec ces habitations; que le simple fait pour le premier acte attaqué de considérer que le projet est compatible avec le voisinage non-résidentiel ne suffit pas pour affirmer que la destination principale de la zone, à savoir la résidence, n'est pas en l'espèce mise en péril; qu'en toute hypothèse, la présence de nombreuses installations étrangères à la fonction d'habitat ne justifie pas qu'un demandeur de permis soit autorisé à aggraver la situation sans considération pour les maisons voisines également situées en zone d'habitat;

Considérant, par ailleurs, qu'en ce qui concerne les éventuelles nuisances sonores que pourrait provoquer le projet en terme de bruit, le premier acte attaqué se borne à affirmer "qu'en termes de bruit, le projet ne générera pas beaucoup plus de bruit que le centre sportif déjà présent sur le site"; que le dossier administratif reste toutefois muet sur la capacité d'accueil exacte de la salle de réception en projet, estimée à environ 90 personnes par la requérante; qu'en outre, aucune pièce du dossier ne permet de déterminer précisément le bruit généré par le centre sportif voisin ni dans quelle mesure, le cumul des bruits générés par celui-ci et des bruits qui seront inévitablement générés par la salle de réception serait acceptable; que le dossier ne contient pas non plus d'éléments relatifs à l'isolation acoustique du bâtiment; que la réclamation a soulevé de manière suffisamment claire et précise la problématique des nuisances sonores; que la réponse apportée par l'acte attaqué n'apporte toutefois aucun élément concret susceptible de répondre adéquatement à cette réclamation; que cette réponse devait être d'autant plus soignée qu'en raison de la capacité supposée inférieure à 150 personnes, l'exploitation de la salle de réception n'est pas soumise à permis d'environnement mais à une simple déclaration; qu'à cet égard, s'il n'appartient pas à l'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme, d'imposer des normes de bruit qui seraient, par exemple, plus sévères que celles fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002, en revanche, l'autorité a le devoir de s'assurer que ces normes pourront être respectées par le projet en prenant en considération son implantation, ses ouvertures, ses matériaux de construction, etc. et en imposant le cas échéant à cet égard des conditions, voire en refusant le permis d'urbanisme;

Considérant, ensuite, qu'en ce qui concerne les impacts en terme de parking et de circulation, le permis litigieux estime que "l'impact du projet sera réduit dès lors que le projet se situe dans une rue desservant déjà un centre sportif, un hangar communal et une brocante et que le centre sportif dispose d'un grand parking lequel pourra absorber les véhicules des personnes se rendant à la salle de réception", que "la superficie du projet est d'au moins huit fois inférieure à celle du centre sportif déjà présent sur le site" et que, par conséquent, "les éventuelles

nuisances qui seraient générées par le projet seront dès lors proportionnellement limitées"; que la notice d'évaluation des incidences se borne, quant à elle, à déclarer que le nombre d'emplacements de parking est "prévu" mais ne fournit aucune précision quant au nombre de véhicules générés par le projet; que les plans annexés ne font d'ailleurs aucune mention desdits emplacements de parking; qu'au vu de ses dimensions, le car-port ne paraît devoir concerner que la partie logement du projet; qu'ainsi, en l'absence de toute information relative à la capacité d'accueil du parking du centre sportif voisin ou à sa fréquentation et en l'absence d'informations relatives à la capacité d'accueil de la salle de réception elle-même, la motivation de l'acte attaqué est insuffisante;

Considérant, enfin, que si ledit permis n'est pas suffisamment motivé en ce qui concerne l'impact du projet en terme de bruit, de circulation et de parking, il n'apparaît pas non plus motivé au regard des objectifs prescrits par l'article D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement; que le deuxième moyen et la seconde branche du troisième moyens sont fondés;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen de la violation des articles 4, 113 et 114 du CWATUPE, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès ou du détournement de pouvoir; qu'elle estime que le second acte attaqué ne comporte aucune justification du caractère exceptionnel de la dérogation au R.G.B.S.R. ni même de l'intérêt d'octroyer la dérogation sollicitée; qu'elle rappelle que la justification du caractère exceptionnel de la dérogation doit être dûment motivée en la forme par le fonctionnaire délégué seul compétent pour se prononcer dessus; qu'elle souligne que le fonctionnaire délégué se borne à indiquer que l'auteur du projet argumente les dérogations dans son rapport mais n'a même pas pris le soin de préciser ses arguments; qu'elle estime qu'en l'absence de toute motivation à cet égard, le second acte attaqué est illégal et qu'il est lui totalement impossible de déterminer en quoi la dérogation est justifiée et en quoi elle est exceptionnelle; que, selon elle, le premier acte attaqué, bien qu'il détaille un peu plus les motifs de la dérogation, ne précise pas en quoi elle serait exceptionnelle; qu'elle souligne que, même s'il en faisait état, quod non, la première partie adverse ne peut pas pallier aux lacunes de la motivation de la décision du fonctionnaire délégué;

Considérant que la seconde partie adverse répond que le fonctionnaire délégué a motivé l'octroi des dérogations sollicitées tandis que le premier acte attaqué restitue, quant à lui, les dérogations dans leur contexte; qu'elle soutient de ce fait que la première partie adverse ne s'est pas arrogé les compétences du fonctionnaire délégué dès lors que c'est bien ce dernier qui octroie les dérogations sollicitées;

Considérant que l'article 113 du CWATUPE dispose comme suit :

" Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1^o aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;

2^o à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, dans une mesure compatible avec son option urbanistique.

Dans les mêmes conditions, un permis de lotir, un permis d'urbanisation peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan communal d'aménagement";

que l'article 114 du CWATUPE dispose quant à lui :

" Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué";

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 précité, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant 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;

Considérant que lorsque, sur la base des articles 113 et 114 du CWATUPE, le fonctionnaire délégué prend une décision accordant des dérogations,

il lui appartient de les motiver au regard de ces articles; que ce n'est que si cette décision fait défaut qu'il appartient au collège communal de motiver l'octroi des dérogations en lieu et place du fonctionnaire délégué; qu'ainsi, la décision du collège communal ne se substitue pas à la décision du fonctionnaire délégué, de sorte qu'un éventuel vice de forme de la décision du fonctionnaire délégué qui octroie les dérogations n'est pas couvert par la décision finale du collège communal;

Considérant qu'en l'espèce, la décision du fonctionnaire délégué du 12 mars 2012 se lit comme suit :

" [...];

Considérant que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses en site rural pour les motifs suivants :

- Rapport façade-pignon non-conforme
- Implantation non-conforme
- Hauteur corniche non-conforme
- Matériaux de toiture non-conforme;

[...];

Considérant que les modifications apportées aux plans ne créent pas d'autres dérogations que celles mentionnées lors de l'enquête publique;

Considérant que l'avis du Collège est favorable à condition qu'un brise vue soit installé sur le côté sud de la terrasse;

Considérant que les matériaux mis en œuvre sont usuels : brique de ton gris sable, couverture en tuiles plates de ton noir, menuiseries extérieures en PVC de ton blanc;

Considérant que les dérogations au RGBSR sont mentionnées et argumentées dans le rapport de l'auteur de projet;

J'émet un avis favorable sur la dérogation sollicitée.

J'émet un avis favorable au projet à condition qu'un brise-vue soit placé sur tout le côté sud de la terrasse afin de ne pas offrir de vue plongeante sur la propriété voisine";

Considérant que la motivation de la décision par laquelle le fonctionnaire délégué accorde les dérogations aux prescriptions du R.G.B.S.R. est muette sur la contribution de ces dérogations au bon aménagement des lieux et sur la nécessité même de recourir en l'espèce au mécanisme exceptionnel de la dérogation; qu'une telle motivation ne permet pas de comprendre le raisonnement suivi pour autoriser les dérogations sollicitées, la seule référence à l'argumentation contenue dans le rapport de l'auteur de projet étant insuffisante à cet égard;

Considérant que la motivation contenue dans le permis d'urbanisme ne peut, en admettant même qu'elle soit pertinente - ce qui n'est pas ici à l'examen -,

pallier les lacunes de la motivation de la décision du fonctionnaire délégué; que le quatrième moyen de la requête est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire;

Considérant qu'en raison de leur annulation, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution des actes attaqués,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Sont annulés :

- le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Gedinne le 19 juin 2012 à Monsieur et Madame ANDRE-GISLAIN, pour la construction d'une salle de réception et d'un appartement sur un bien sis rue de la Morie à Gedinne, parcelle cadastrée section A 263/02 n,
- la décision prise par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne le 12 mars 2012 octroyant les dérogations au règlement général sur les bâtisses en site rural.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-six novembre deux mille douze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.