

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.802 du 12 décembre 2013

A. 209.423/XIII-6671

En cause : **ROSE** Eliane,
ayant élu domicile chez
Mes 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.

Parties intervenantes :

1. **ANDRE** Michel,
2. **GISLAIN** Anne,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Guillaume BURTON, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

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

Vu la requête unique introduite le 11 juillet 2013 par Eliane ROSE en ce qu'elle demande la suspension de l'exécution, d'une part, du permis d'urbanisme délivré le 14 mai 2013 par le collège communal de Gedinne à Michel ANDRE et Anne GISLAIN, autorisant la construction d'une salle de réception et d'un appartement sur un bien situé rue de la Morie à Gedinne, et, d'autre part, de la décision prise par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne le 30 avril 2013;

Vu la requête introduite le 1^{er} août 2013 par laquelle Michel ANDRE et Anne GISLAIN demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé 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;

Vu l'ordonnance du 8 octobre 2013 fixant l'affaire à l'audience du 6 novembre 2013 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me G. OTTOUL, loco Me D. REMY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me G. BURTON, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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 et Anne GISLAIN 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, n° 263/02n.

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 présence d'un volume secondaire à toiture plate, 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 le dépôt d'une lettre de réclamations, introduite le 3 janvier 2012 par Eliane ROSE et Bruno PIRNAY.

3. Après le 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 les dérogations sollicitées 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.

5. Le 20 mars 2012, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

6. Le 19 juin 2012, le collège décide de procéder au retrait de ce permis d'urbanisme.

7. 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.

8. Par un arrêt n° 221.516 du 26 novembre 2012, le Conseil d'Etat annule le permis d'urbanisme délivré le 19 juin 2012 ainsi que la décision du fonctionnaire délégué du 12 mars 2012. Les parties intervenantes précisent, à la page 3 de leur requête, qu'"entre-temps, les travaux sont réalisés à l'exception du car-port".

9. Le 19 février 2013, le collège communal de Gedinne sollicite auprès des demandeurs de permis un complément d'information portant sur "la pertinence du projet précité à cet endroit; la capacité des parkings aux alentours et l'isolation acoustique du bâtiment".

10. Dans le courant du mois de mars 2013, les demandeurs de permis déposent le complément d'information sollicité.

11. Le 26 mars 2013, le collège communal de Gedinne émet sur le projet un avis favorable conditionnel et sollicite l'avis du fonctionnaire délégué.

12. Le 30 avril 2013, le fonctionnaire délégué donne un "avis" "sur demande de dérogation et sur une demande de permis d'urbanisme". Il s'agit du second acte attaqué.

13. Le 14 mai 2013, le collège communal de Gedinne octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit du premier acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 1^{er} août 2013, Michel ANDRE et Anne GISLAIN, bénéficiaires du permis, demandent à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir leur requête en intervention;

Considérant que les parties intervenantes soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours en ce qu'il est dirigé contre l'"avis" du fonctionnaire délégué, dès lors qu'à leur estime, il s'agit d'un acte préparatoire qui ne cause pas directement grief étant donné qu'il revient en définitive à la seule autorité communale d'octroyer ou non le permis sollicité;

Considérant que l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) dispose comme suit :

" 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 qu'en l'espèce, le fonctionnaire délégué est intervenu dans le cadre de la compétence qui lui est dévolue sur pied de l'article 114, alinéa 3, précité, s'agissant d'accorder des dérogations au R.G.B.S.R.; que, dès lors, malgré l'intitulé général d'"avis", le fonctionnaire délégué a pris une décision quant aux dérogations; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la partie requérante prend un premier 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, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès ou du détournement de pouvoir; qu'elle soutient, d'une part, que la

décision du fonctionnaire délégué n'indique pas les raisons qui justifient le caractère exceptionnel des dérogations au R.G.B.S.R. et, d'autre part, que le permis entrepris a été délivré sur la base d'une décision illégale d'octroi de la dérogation; qu'elle précise à cet égard que "le premier acte attaqué ne précise pas non plus en quoi [la dérogation] serait exceptionnelle et, 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 qu'il y a lieu de vérifier l'adéquation des justifications fournies par le fonctionnaire délégué - et par lui seul - au regard du caractère exceptionnel dont chacune des dérogations octroyées doit pouvoir se réclamer;

Considérant que l'autorité administrative doit faire de la dérogation 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 les dérogations au R.G.B.S.R. sont :

- le rapport pignon/façade du projet qui est de près de 1,8 alors que le règlement prévoit qu'il soit compris entre 1 et 1,5;
- l'implantation à 5 mètres de la limite parcellaire côté voirie avec implantation du car-port accolé, le long de la limite parcellaire latérale;
- la hauteur sous corniche;
- la toiture plate du volume secondaire;
- les matériaux de toiture (tuiles au lieu d'ardoises);

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué du 30 avril 2013 se présente 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 du 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 sous corniche non conforme;
- matériaux de toiture non conforme;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants :

- dérogation au R.G.B.S.R.;

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 n'est donc pas destinée à un usage de «salle de fêtes», ce qui devrait limiter le risque de nuisances potentielles;

Considérant qu'afin de limiter les éventuelles nuisances visuelles, le demandeur prévoit de placer un brise-vue sur la terrasse ainsi que des rideaux aux fenêtres de la salle;

Considérant qu'une haie sera également plantée en bordure de propriété;

Considérant que le dossier comprend un rapport urbanistique complet mentionnant et justifiant les différentes demandes de dérogations relatives au R.G.B.S.R.;

Considérant que l'implantation du projet au cœur du village permet de limiter l'utilisation de la voiture pour se rendre à la salle de réception;

Considérant que le dossier comprend une analyse du stationnement disponible à proximité de cette salle : parking continu, stationnement dans la rue, stationnement dans un rayon de 200 m et dans la localité (voir copie annexée au présent document);

Considérant que le projet présente un rapport façade-pignon supérieur à ce que prévoit le règlement;

Considérant que cette conception en longueur permet de maintenir une distance raisonnable entre le projet et la parcelle voisine accueillant une habitation;

Considérant qu'un volume plus «trapu» aurait rapproché la construction de l'habitation voisine au détriment de l'intimité de ses occupants;

Considérant que cette implantation permet également de limiter la quantité de déblais nécessaires et est donc, de ce fait, plus respectueuse du relief existant (ceux-ci ne devant être réalisés qu'à l'avant de la construction);

Considérant que la typologie proposée reste respectueuse des lignes de force du paysage et de nature à s'intégrer au contexte bâti;

Considérant que le bâtiment projeté s'implante à 5 mètres de la limite de la parcelle côté voirie et que le car-port accolé, articulé à la construction, est situé le long de la limite parcellaire latérale;

Considérant que le recul vis-à-vis de cet alignement se justifie par le dénivelé naturel important, présent à front de voirie (une implantation plus proche de la voirie aurait engendré un déblai nettement plus conséquent afin de faire place au logement du niveau inférieur);

Considérant donc que le recul proposé a permis de respecter au maximum le relief naturel existant;

Considérant que la hauteur sous corniche du bâtiment (2,89 m) correspond à la hauteur sous corniche d'un étage alors que le R.G.B.S.R. impose une hauteur sous corniche correspondant à deux étages minimum;

Considérant que le bâtiment comprend en réalité deux niveaux en façade arrière, le niveau inférieur étant enterré du côté de la rue, du fait de la configuration naturelle du terrain en forte pente;

Considérant que le R.G.B.S.R. prévoit que l'implantation du projet devra respecter le relief du sol;

Considérant que la demande de dérogation est donc inhérente à la disposition des lieux;

Considérant que le projet présente un volume secondaire à toiture plate;

Considérant que cette option permet d'atténuer l'impact induit par le pignon aveugle et de structurer de manière adéquate le volume concerné (la dérogation en cause permet de respecter les lignes de force de l'habitat environnant);

Considérant que la couverture de la toiture est en tuiles plates de ton noir de dimension 42/32;

Considérant que le choix de ce matériau moins coûteux a un impact quasi nul du point de vue paysager, du fait de sa ressemblance avec les matériaux préconisés comme l'ardoise naturelle ou artificielle;

Considérant qu'étant donné les surfaces de toiture importantes, le choix d'un matériau moins coûteux que celui prescrit par le R.G.B.S.R. se justifie pour des raisons économiques;

Considérant que la référence à un critère socio-économique peut justifier le caractère exceptionnel d'une dérogation;

Considérant que les demandes de dérogations ne sont pas de nature à porter atteinte à la destination générale de la zone et aux options urbanistiques ou architecturales;

J'émetts un avis favorable sur les dérogations sollicitées.

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

Considérant qu'il résulte de la lecture de cet acte que son auteur a, pour chacune des dérogations octroyées, indiqué avec soin la raison de les accorder; que ces justifications sont mues soit par la spécificité du projet soit par les contraintes du lieu dans lequel il vient s'implanter, à l'exception de celles relatives au matériau de toiture, et permettent de comprendre en quoi elles respectent le prescrit de l'article 113 du CWATUPE et pourquoi il y avait lieu de les accorder pour la réalisation optimale du projet, conformément à l'article 114 du même code;

Considérant, toutefois, que, s'agissant en particulier de la dérogation relative aux matériaux de toiture, le fonctionnaire délégué expose que le choix d'autoriser une toiture formée de tuiles (au détriment des ardoises naturelles ou

artificielles prescrites par le R.G.B.S.R.) se justifie par des considérations économiques et par le faible impact paysager de ce changement; que, cependant, d'une part, si la contrainte économique peut en effet justifier le placement de tuiles plutôt que d'ardoises, celle-ci n'est pas propre au projet qui ne présente pas des surfaces de toiture qui dépassent manifestement celles d'une habitation moyenne, en sorte que cette contrainte économique pourrait alors être invoquée à propos de beaucoup d'autres projets, ce qui viderait de son sens la prescription du R.G.B.S.R.; que, d'autre part, le placement de tuiles à la place d'ardoises n'apparaît pas nécessaire à la réalisation optimale du projet; que dans cette mesure seulement, le moyen est sérieux;

Considérant que la partie requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 1^{er} et 26 du CWATUPE, 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, dans une première branche, elle soutient que le permis attaqué n'est pas adéquatement et suffisamment motivé quant à la compatibilité du projet avec la zone d'habitat et avec le voisinage; qu'à son estime, l'argument, figurant dans l'acte entrepris, selon lequel il existe déjà de nombreuses constructions non affectées à l'habitat dans cette zone n'est pas suffisant dès lors que "la multiplication d'installations non résidentielles à un endroit déterminé constitue un centre d'activités qui est incompatible avec la zone d'habitat"; que, selon elle, l'activité principale de cette salle ne concernera pas principalement des fêtes de famille puisque le permis entrepris va jusqu'à autoriser la tenue de cinq événements par semaine en soirée, tandis qu'elle observe également que, dans les faits, cette installation tient également lieu de restaurant durant les vacances;

que, dans une seconde branche, elle affirme que le permis entrepris ne répond pas de manière adéquate aux questions qu'elle a soulevées dans sa réclamation, laquelle, à son estime, portait sur "l'existence des terrasses dont la situation causerait des nuisances visuelles, l'existence de nuisances sonores, l'incompatibilité de l'activité projetée avec la zone d'habitat [et] la problématique du parking"; qu'elle estime que la motivation de l'autorisation attaquée quant aux possibilités de parking aux alentours de la salle est déficiente, voire contradictoire, spécialement lorsque se tiendront simultanément un événement au centre sportif et une réception à la salle en question; qu'elle soutient enfin que le permis attaqué est lacunaire quant aux incidences sonores qui vont être générées par l'exploitation du bâtiment litigieux;

Considérant que, s'agissant de la première branche du moyen, la seconde partie adverse considère qu'il ressort des motifs du permis entrepris que son auteur "a procédé à un examen minutieux du projet et de sa compatibilité avec la zone d'habitat et avec son environnement proche"; que, s'agissant de la seconde branche, elle soutient que les critiques que la partie requérante dirige contre le permis s'agissant de la problématique du parking relèvent en réalité de l'opportunité et non d'un éventuel défaut de motivation; qu'au demeurant, à son estime, "le parking sauvage craint par la partie requérante est encadré par la police du code de la route"; qu'elle affirme que l'appréciation portée par l'auteur de la décision entreprise est exempte de toute erreur manifeste d'appréciation; que, s'agissant des nuisances sonores générées par le projet, elle considère que c'est de manière éclairée que l'autorité a statué, notamment sur le vu de la note d'isolation acoustique transmise par les demandeurs de permis;

Considérant que, s'agissant de la première branche du moyen, les parties intervenantes se réfèrent essentiellement à la motivation du permis entrepris et retracent toutes les étapes du raisonnement adopté par son auteur; qu'à leur estime, "la thèse de la partie requérante revient en réalité à exiger du Conseil d'Etat qu'il substitue son appréciation à celle de l'autorité délivrante"; que, s'agissant de la seconde branche, elles font observer que, hormis la problématique des vues, la réclamation de la partie requérante est assez imprécise; qu'elles examinent ensuite en détail la motivation du permis attaqué quant aux possibilités de parking et quant aux nuisances sonores;

Considérant, sur la première branche, quant à la compatibilité du projet litigieux avec la zone d'habitat, que le collège communal de Gedinne a sollicité, le 19 février 2013, un complément d'informations portant sur "la pertinence du projet" à l'endroit litigieux, "la capacité des parcs aux alentours" et "l'isolation acoustique du bâtiment" auprès des demandeurs de permis, lesquels ont déposé un document d'une dizaine de pages abordant ces différentes thématiques;

Considérant qu'à la lumière de ce document complémentaire, l'autorité communale a, dans le permis attaqué, procédé à une nouvelle analyse de la situation :

" Vu l'article 26 du CWATUPE, libellé 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».

Attendu que le Conseil d'Etat (C.E., arrêt n° 201.214 du 23 février 2010, WGEUW et DEBAILLEUL) considère que :

« L'article 26 du CWATUP pose trois conditions pour qu'une activité non résidentielle puisse s'implanter dans une zone d'habitat. Il faut qu'il s'agisse d'une des activités que la disposition énumère, comme la petite industrie ou l'artisanat, que l'activité ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage. Les installations non résidentielles ne peuvent empêcher que la zone d'habitat remplisse pleinement sa fonction principale, à savoir la résidence. Une activité étrangère à cette fonction ne doit pas avoir avec celle-ci un rapport plus étroit que le rapport négatif qui consiste à ne pas perturber celle-ci. Un projet non résidentiel qui s'implante en zone d'habitat doit être compatible avec le voisinage existant, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existant dans le voisinage. Le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité, mais seulement vérifier si celle-ci n'a pas fait un usage manifestement déraisonnable de son pouvoir d'appréciation».

Vu que le bien est situé dans le périmètre d'application du Règlement général sur les bâtisses en zone rurale (R.G.B.S.R.), zone Ardenne, approuvé par Arrêté du 27 novembre 2006;

Vu l'article D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, lequel stipule :

« 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 des programmes susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable»;

Vu l'article D.66, § 1^{er}, du Code de l'environnement qui précise : « Sans préjudice des articles 42 et 50 du CWATUP, l'évaluation des incidences, qu'il s'agisse de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou de l'étude d'incidences, identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur :

1° l'homme, la faune et la flore;

2° le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage;

3° les biens matériels et le patrimoine culturel;

4° l'interaction entre les facteurs visés aux 1°, 2° et 3°, du présent alinéa»;

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

Vu l'avis du Service régional d'incendie de Gedinne;

Considérant que le projet est soumis à enquête publique pour les motifs suivants :

- dérogations au R.G.B.S.R.;

Considérant que le projet déroge au R.G.B.S.R. pour les motifs suivants :

- Le rapport pignon façade;
- L'implantation;
- La hauteur sous corniche;
- L'utilisation de toiture plate;
- Les matériaux de toiture;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 28 décembre 2011 au 12 janvier 2012;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de l'enquête publique, exprimant ce qui suit :

« Effectivement, 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 veut dire que notre tranquillité et surtout notre vie privée serai[en]t 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 rajouter et surtout à [cet] endroit, qui n'est tout compte fait pas facile d'accès surtout pour le parking???»;

Considérant que suite à l'enquête publique, le collège a sollicité le dépôt de plans modifiés, conformément à l'article 116, § 6, du CWATUPE; que ces plans ont été transmis afin de répondre au mieux à la requête du réclamant mentionnant l'existence de vues plongeantes sur la parcelle voisine depuis la terrasse projetée;

Considérant que désormais la terrasse sera située du côté du pignon Ouest du bâtiment et non plus côté Sud (côté du réclamant);

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

Vu la décision du Collège du 7 février 2012 émettant un avis favorable sur le projet à condition d'installer un brise-vue sur le côté sud de la terrasse;

Vu le permis délivré au demandeur par le Collège communal en date du 20 mars 2012;

Vu le courrier du Conseil d'Etat informant le Collège communal de ce qu'une requête unique a été introduite à l'encontre du permis délivré;

Vu la décision du Collège communal de retirer l'acte attaqué en date du 19 juin 2012 pour cause de motivation insuffisante;

Vu le permis délivré au demandeur par le Collège communal en date du 19 juin 2012;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat n° 221.516, du 26 novembre 2012, annulant le permis délivré le 19 juin 2012 et l'avis du fonctionnaire délégué du 12 mars 2012;

Considérant que le Conseil d'Etat (C.E., arrêt n° 209.790 du 16 décembre 2010, BRUYNSERADE) considère que :

« Lorsqu'une autorité administrative est saisie d'une demande à laquelle elle a donné suite en prenant une décision, et que celle-ci vient à être annulée par le Conseil d'Etat en raison d'une illégalité touchant à ses motifs, l'autorité administrative demeure saisie de la demande et doit prendre une nouvelle décision dans le respect de la chose jugée»;

Considérant que le Collège communal demeure dès lors saisi de la demande; qu'il convient de réexaminer le dossier à la lumière de l'arrêt précité du 26 novembre 2012;

Vu la décision du Collège communal du 19 février 2013 sollicitant un complément d'information aux demandeurs du permis sur trois points : les nuisances sonores générées par le projet (isolation acoustique du bâtiment), la gestion du parcage, la pertinence du projet à cet endroit;

Vu les documents transmis concernant l'isolation acoustique du bâtiment et la question des nuisances engendrées par le projet, la question des emplacements de parcage disponibles ainsi que la pertinence du projet à cet endroit; que ces éléments répondent à la demande du Collège et lui permettent de statuer en toute connaissance de cause;

Attendu que les travaux ont été partiellement réalisés sur la base du permis annulé par le Conseil d'Etat;

Attendu que l'avis conforme du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 27/03/2013 en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du Code précité; que son avis favorable est libellé et motivé comme suit :

[...]

Considérant que la demande porte sur la construction d'une salle de réception et d'un logement en zone d'habitat au plan de secteur;

Considérant que le projet se développe en deux volumes : un volume principal couvert d'une toiture à deux versants de pente identique et un volume secondaire de six mètres sur quatre (car-port);

Vu l'environnement proche du projet qui accueille quelques habitations, une caserne de pompiers, un complexe sportif, un hangar de brocante, un terrain de football; que le projet est situé à la jonction des habitations et d'infrastructures autres; que sa double fonction de résidence et de salle de réception, ainsi que sa localisation en font un élément de jonction adéquat entre les différentes fonctions présentes alentour; que la mixité des fonctions doit être encouragée dans les centres villes et villages;

Considérant que les matériaux utilisés sont : une brique de ton gris sable, une couverture en tuiles plates de ton noir, des menuiseries extérieures en PVC de ton blanc; que l'architecture est sobre; que les travaux concernés tiennent compte du relief naturel de la parcelle; que les travaux effectués permettent de visualiser de manière concrète l'impact architectural du projet;

Considérant que le projet nécessite plusieurs dérogations au R.G.B.S.R. ; que la justification de celles-ci produite par le demandeur apparaît pertinente; qu'elles permettent le respect du relief naturel du sol et l'intégration du projet sur la parcelle en question qu'il appartient au fonctionnaire délégué de se prononcer à leur sujet;

Considérant que la compatibilité avec la zone d'habitat implique de ne pas mettre en péril la destination principale de la zone considérée, en l'occurrence, la résidence;

Considérant que le projet sur la moitié de sa surface (le niveau inférieur), a vocation à accueillir une fonction de logement;

Considérant que selon le demandeur, les activités projetées concernent principalement des fêtes de familles (communions, mariages, etc.); que la salle est située dans le centre du village et à proximité de l'église;

Considérant que le Schéma de développement de l'espace régional précise dans ses options relatives à la structuration des villes et villages que :

« la mixité se trouve au centre de la réflexion sur la structuration de l'espace parce qu'elle apparaît comme une condition nécessaire à la vitalité des noyaux d'habitat tout en n'étant pas exemptes de nuisances. (...) »

Dans les centres (...) on favorisera aussi la présence d'équipements culturels de proximité (salles de quartier, maisons de villages, foyers culturels, etc.) au sein de l'habitat» [...];

Considérant que la salle ne sera mise à disposition que parallèlement au service d'un repas; que l'exploitant sera présent lors des activités organisées; qu'un maximum de 80 personnes seront autorisées, que le demandeur précise que la majorité des événements accueilleront de 30 à 50 personnes et que le nombre maximum ne sera atteint que de manière exceptionnelle; que ce type de salle n'existe pas à proximité;

Considérant qu'au vu de l'implantation du projet et de l'activité projetée, seule l'habitation la plus proche apparaît à même de subir potentiellement des nuisances; que cependant la salle de réception n'offre vers cette habitation que trois fenêtres de tailles modestes; que selon le demandeur du permis, ces fenêtres sont munies de serrures et demeureront fermées du côté de l'habitation riveraine; que le fonctionnement optimal du système de ventilation nécessite que les fenêtres demeurent closes; que des rideaux y seront placés; que la terrasse originellement située du côté de cette habitation a été supprimée; qu'un brise-vue devra être installé sur la terrasse arrière du bâtiment du côté de cette habitation; qu'il n'existe pas de place de parking mises à disposition du côté de l'habitation la plus proche, évitant les nuisances sonores dues au démarrage des véhicules et des claquements de portières; que le demandeur précise qu'il prévoit de planter une haie en bordure de sa propriété; que les caractéristiques acoustiques du bâtiment sont suffisantes au vu des renseignements fournis par le demandeur ayant égard à la nature du projet; qu'au surplus, le respect du règlement général de police permettra d'encadrer l'activité;

Considérant qu'en ce qui concerne l'offre en stationnement, le projet est situé à côté du complexe sportif dont le parking dispose d'une cinquantaine de places; que dans un rayon de 200 mètres du projet, il existe environ 110 places de parking; que les activités s'y déroulant se feront en dehors des heures de bureau et d'école, ce qui libère des places disponibles à proximité; que le projet étant situé au centre du village, l'utilisation de la voiture pour s'y rendre n'est pas indispensable pour les habitants de la localité; que lors des événements organisés, on peut raisonnablement considérer que chaque personne ne vienne pas avec sa propre voiture; que le logement dispose d'une aire privative de parking;

Considérant dès lors que le projet d'une capacité maximale de 80 personnes est suffisamment desservi en emplacements de parking à proximité et ne générera pas de nuisances excessives ni de parking sauvage;

Considérant que le charroi engendré par le nombre de personnes concerné sera ponctuel et limité, au vu des activités projetées et du nombre de personnes; qu'il existe des places de parking à proximité du projet; qu'il ne sera dès lors pas de nature à saturer la voirie;

Considérant que le bien est raccordé au réseau d'égouttage; qu'il n'entraîne pas de rejet dans l'eau, l'atmosphère, ou dans le sol particulier; que son impact environnemental se limite à celui inhérent à l'habitat standard (eaux usées, chauffage);

Attendu qu'il ressort de ces éléments que le projet n'est pas de nature à mettre en péril la destination principale de la zone d'habitat et se révèle compatible avec le voisinage existant; que la mixité des fonctions y exercées et particulièrement la présence du logement permet de considérer que l'exploitation de la salle est compatible avec le logement et n'induit pas de nuisances excessives; que le demandeur de permis sera présent sur les lieux lors de chaque événement;

Considérant toutefois qu'un encadrement de l'activité se justifie pour s'assurer de la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat; qu'il convient de limiter la capacité d'accueil maximale du projet à 80 personnes et l'organisation d'un événement d'une telle ampleur à un par mois; que pour le reste, il pourra être organisé un maximum de 5 événements par semaine en soirée rassemblant jusqu'à 50 personnes; que l'organisation d'événements en journée n'est pas limitée; que l'utilisation de la musique amplifiée électroniquement ne pourra avoir lieu que les veilles de jours fériés et de week-end sauf une fois par semaine la veille d'un jour ouvrable; que le respect du règlement général de police permettra au surplus d'assurer la tranquillité du voisinage;

Attendu qu'il résulte de ce qui précède que d'après les caractéristiques du projet, son impact sur l'environnement pris au sens large et sa localisation, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement; qu'en outre le dossier de demande permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet et prévoit des aménagements pertinents destinés à pallier ses éventuelles incidences pour les maintenir à un niveau raisonnable;

Considérant que les différents éléments passés en revue permettent de conclure à la compatibilité du projet avec les objectifs susmentionnés en matière de respect de l'environnement; qu'il respecte le prescrit des articles D.50 et suivants du Code de l'environnement; que la conception du projet, ses aménagements et son encadrement permet à chacun de jouir d'un cadre et de conditions de vie convenables;

Par ces motifs,

A l'unanimité des membres présents :

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Mr et M^{me} Michel ANDRE-GISLAIN de Gedinne est octroyé aux conditions suivantes :

- Un brise-vue d'une hauteur de 2 mètres sera placé sur tout le côté Sud de la terrasse afin de ne pas offrir une vue plongeante sur la propriété voisine;
- Respect des prescriptions émises par le Service régional d'incendie de Gedinne;
- la capacité de la salle de réception sera limitée à un maximum de 80 personnes;
- les fenêtres situées du côté de l'habitation jouxtant le projet seront maintenues fermées lors de la mise à disposition de la salle;
- les événements se déroulant en soirée sont limités :
 - à 5 par semaine pour ceux rassemblant jusqu'à 50 personnes;
 - à un par mois pour ceux rassemblant entre 50 et 80 personnes;
- l'organisation d'événement en soirée et recourant à de la musique amplifiée électroniquement ne peut être organisée que la veille de jours fériés ou de jour de week-end, sauf un soir par semaine et dans le strict respect du règlement général de police;

[...]"

Considérant qu'il ressort de la lecture du permis litigieux que son auteur a examiné avec soin l'ensemble des éléments permettant d'apprécier si le projet en cause était ou non compatible avec la zone d'habitat; qu'en particulier, n'est pas fondée la critique de la partie requérante reprochant au permis entrepris de ne contenir un examen de la compatibilité du projet litigieux qu'au seul regard du voisinage immédiat, dans la mesure où, d'une part, son auteur opère une description du voisinage qui ne se limite pas aux habitations les plus proches, et où, d'autre part, l'ampleur de l'activité projetée ne risque pas de venir bouleverser le cadre de vie des habitants qui ne sont pas directement riverains du projet, compte tenu notamment des activités variées qui s'y déroulent déjà à proximité;

Considérant qu'en réalité, les griefs de la partie requérante s'apparentent pour beaucoup à des critiques de pure opportunité, même s'ils ne sont pas nécessairement dépourvus de toute pertinence; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence de délivrer, ou non, les permis d'urbanisme; que seule peut être sanctionnée par le Conseil d'Etat l'erreur manifeste d'appréciation, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; que les griefs présentés par la partie requérante ne permettent pas de conclure à l'existence de pareille erreur; que, partant, la première branche du second moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, sur la seconde branche, 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 édicton; 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; que l'obligation de motivation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés;

Considérant qu'au regard de la réclamation déposée par la partie requérante, qui est reproduite in extenso dans le permis attaqué, la réponse apportée par l'autorité est pertinente, adéquate et suffisante; que celle-ci aborde en effet en détail toutes les nuisances redoutées et y répond de manière convaincante, à la lumière du complément d'informations déposé par les demandeurs de permis; que les griefs que la partie requérante adresse au permis entrepris vont au-delà de l'obligation de motivation formelle des actes administratifs et sont étrangers à la nature du contrôle que le Conseil d'Etat est en mesure d'opérer; que la prétendue contradiction entre plusieurs motifs du permis litigieux dénoncée par la partie requérante ne permet pas

de déceler une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de son auteur; que, partant, la seconde branche du second moyen n'est pas sérieuse;

Considérant que la partie requérante prend un troisième moyen de la violation des articles D.50 et D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, de l'article 1^{er} du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 19 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; qu'elle soutient que le permis attaqué ne repose sur aucune analyse réelle du projet au regard de l'article D.50 du Code de l'environnement; qu'elle estime, en particulier, qu'il ne contient aucune précision "quant à l'éventuelle amélioration de la qualité du cadre de vie et les conditions de vie de la population grâce à cette salle de réception", ni "quant à l'instauration d'un équilibre entre les besoins humains et le milieu de vie";

Considérant qu'il ne peut être contesté que le projet autorisé par le permis litigieux n'apportera aucune amélioration au cadre de vie de la partie requérante; que, toutefois, l'article D.50 du Code de l'environnement ne prescrit pas que la délivrance d'autorisations de ce type doit avoir pareil effet;

Considérant qu'au terme d'une longue et pertinente analyse, laquelle repose notamment sur un complément d'informations déposé par les demandeurs de permis, l'autorité communale a décidé d'octroyer le permis entrepris; que tant les motifs de celui-ci que les conditions dont il est assorti témoignent du souci qu'a eu l'autorité communale de maintenir un équilibre entre le projet porté par les demandeurs de permis et les aspirations légitimes de leurs voisins;

Considérant qu'ainsi, l'auteur de l'acte attaqué a mesuré en pleine connaissance de cause toutes les sortes de nuisances que ce projet risque de générer et a tenu compte du voisinage immédiat; qu'au contentieux de l'excès de pouvoir, il n'appartient pas au Conseil d'Etat de remettre en cause l'équilibre que l'autorité administrative a pu trouver lorsque celui-ci résulte d'un examen méticuleux, bien documenté et adéquat;

Considérant, toutefois, qu'en imposant dans un permis d'urbanisme des conditions d'exploitation de manière à rendre compatible l'activité avec le voisinage immédiat, le collège communal a outrepassé la compétence qu'il détient dans le cadre de la police de l'urbanisme; que, soit l'exploitation que se proposent de mener les parties intervenantes relève de la police de l'environnement, ce que la partie requérante ne soutient pas, soit l'exploitation n'y est pas soumise, ce que soutient la partie intervenante; qu'il reste que même dans cette hypothèse, il n'appartient pas à

l'autorité qui délivre un permis d'urbanisme d'imposer des conditions d'exploitation aux activités qui pourront se dérouler dans la construction autorisée;

Considérant qu'il apparaît cependant que les conditions d'exploitation imposées dans le permis d'urbanisme sont destinées à rendre compatible l'activité avec le voisinage immédiat; qu'il est dès lors permis de se demander si le collègue aurait délivré le permis d'urbanisme en l'absence de telles conditions;

Considérant que, quoi qu'il en soit, le moyen, tenant à l'incompétence de l'auteur de l'acte, est un moyen d'ordre public qui peut dès lors être soulevé d'office; qu'il est sérieux;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, la partie requérante invoque un préjudice lié aux nuisances sonores "que générera l'activité consistant en l'exploitation d'une salle de réception", un préjudice lié à l'augmentation du trafic dans la rue, et une atteinte à son cadre de vie; qu'elle soutient que l'exécution immédiate de la décision entraînera une perte d'intimité totale dans son chef; que, par ailleurs, elle relève que le caractère difficilement réparable des préjudices invoqués est établi puisque l'ensemble de ces préjudices "constituent pour [elle] une exposition continue au bruit dans son milieu de vie familiale et une modification sensible de son cadre de vie vu le risque d'augmentation de la circulation automobile, du parage de véhicules dans le quartier et de l'emplacement très proche de la salle de réception par rapport à [son] habitation"; qu'elle allègue, en outre, que ces préjudices, s'agissant, selon elle, d'une atteinte à sa vie privée (article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme) et à son droit à un environnement sain (article 23 de la Constitution) doivent être considérés comme graves;

Considérant que l'objet du permis est la construction d'une salle de réception et d'un appartement; qu'il ressort du dossier que le permis d'urbanisme a déjà été exécuté et l'immeuble construit; que, dès lors, le préjudice est consommé; qu'au demeurant, en l'espèce, la suspension éventuelle du permis d'urbanisme ne serait pas de nature à empêcher les préjudices invoqués par la requérante en ce que ceux-ci sont liés à l'exploitation de la salle de réception; que le risque de préjudice grave et difficilement réparable n'est dès lors pas établi;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Michel ANDRE et Anne GISLAIN est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le douze décembre deux mille treize par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

S. GUFFENS.