

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

**A R R E T**

n° 229.691 du 23 décembre 2014

A. 213.160/XIII-7038

En cause :

1. **BOTTEMANNE** Ignace,
2. **QUY** Susan,  
ayant tous deux élu domicile chez  
Me Eric BALATE, avocat,  
rue du Gouvernement 50  
7000 Mons,

contre :

1. **la Ville de Soignies**,  
ayant élu domicile chez  
Mes Marc UYTENDAELE et  
Bertrand HEYMANS, avocats,  
rue de la Source 68  
1060 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,  
rue de Nieuwenhove 14 A  
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme  
DEVELOPERS-GROUP**,  
ayant élu domicile chez  
Me Vanessa PAUWELS, avocat,  
avenue Comte G. d'Ursel 36  
1390 Grez-Doiceau.

---

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la requête introduite le 9 octobre 2014 par Ignace BOTTEMANNE et Susan QUY qui demandent la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de la ville de Soignies du 12 mai 2014, octroyant un permis d'urbanisme à la société anonyme (S.A.) DEVELOPERS-GROUP relatif à un bien sis à Soignies,

rue Oscar Druart et square Eugène de Savoye, cadastré section D, n<sup>os</sup> 1326-1327-1328C-1330B et ayant pour objet la construction d'un ensemble résidentiel avec création et aménagement de voiries;

Vu la requête introduite le 22 juillet 2014 par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme précité;

Vu la requête introduite le 27 septembre 2014 par laquelle la S.A. DEVELOPERS-GROUP demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu la note d'observations, qui renvoie au mémoire en réponse quant à l'examen des moyens, et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu la note d'observations de la partie intervenante;

Vu le rapport de M. RENDERS, auditeur adjoint 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 21 novembre 2014 fixant l'affaire à l'audience du 16 décembre 2014 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me L. LECOMTE, loco Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me B. HEYMANS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me V. PAUWELS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, auditeur adjoint;

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

Considérant que les éléments de la demande se présentent comme suit :

1. Le 25 juin 2013, la S.A. DEVELOPERS-GROUP dépose à l'administration communale de la ville de Soignies une demande de permis d'urbanisme portant sur un bien sis rue Oscar Druart et square de Savoye, cadastré première section B, n<sup>os</sup> 1326, 1327, 1328c et 1330b et ayant pour objet la construction d'un ensemble résidentiel avec création et aménagement de voiries.

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 au schéma de structure communal, adopté par le conseil communal le 4 mai 1998.

La demande de permis d'urbanisme déroge au règlement communal de l'urbanisme (R.C.U.) sur certains points et est justifiée comme suit :

" - article 17-5 A : Pente de toiture

Machinerie ascenseur et décrochement en toiture plate

- article 17-6 : Matériaux d'élévation

Cimentage de teinte claire et briques de teintes grises au lieu de brique[s] rouge[s] ou foncée[s].

- annexe 3A : Zone résidentielle

Aménagement d'une zone de rencontre (20 km/h) sans chicane ou casse vitesse.

Pour les motifs suivants : [...]

- cabanon ascenseur : faible impact visuel, surface petite, même matériaux que toiture situé à l'arrière du bâtiment. Décrochement latéraux : faible impact visuel, surface petite, même matériaux de façade.

- Choix d'un parement clair en accord avec le fonctionnaire délégué et la commune suite aux réunions préalables. Matériaux utilisés dans le quartier sans préjudice pour celui-ci.

- Aménagement d'une zone de rencontre, ce type d'aménagement limite la vitesse à 20 km/h et prévoit que se côtoient voitures et usagés faibles. La priorité étant donnée à ces derniers et la vitesse réduite, des casses vitesse ou chicanes ne sont plus nécessaire[s].

2. Le 9 juillet 2013, l'administration communale de la ville de Soignies adresse un accusé de réception de dossier complet à la S.A. DEVELOPERS-GROUP.

3. Le 10 juillet 2013, le service communal des travaux transmet à la ville de Soignies un avis favorable conditionnel.

4. Le 26 juillet 2013, le service régional d'incendie transmet un avis favorable conditionnel.

5. Par un courrier du 12 août 2013, le service ingénierie technique de la province de Hainaut informe la ville de Soignies ne pas avoir de remarque à formuler sur les dispositions techniques retenues pour les voiries d'accès et la zone de rencontre.

6. Du 16 août au 2 septembre 2013, une enquête publique se tient. 213 réclamations sont introduites, dont celles des parties requérantes.

7. Le 5 septembre 2013, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) donne un avis favorable.

8. Le 2 décembre 2013, le collège provincial de la province de Hainaut émet un avis favorable sur le plan d'alignement qui lui a été soumis en application de l'article 129, § 4, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

9. Le 24 janvier 2014, le service mobilité de la ville de Soignies émet un avis favorable.

10. Le 28 janvier 2014, le conseil communal de la ville de Soignies décide, notamment, d'arrêter le plan d'alignement proposé.

11. Le 19 février 2014, le collège communal de la ville de Soignies émet un avis favorable conditionnel, qu'il envoie au fonctionnaire délégué.

12. Le 7 avril 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

13. Le 12 mai 2014, le collège communal de la ville de Soignies accorde le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par une requête introduite le 27 septembre 2014, la S.A. DEVELOPERS-GROUP, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du recours dans le chef de la seconde partie requérante, tenant à son intérêt à agir; qu'elle soutient que la seconde requérante n'a pas un intérêt légitime à

agir en s'autorisant d'une perte d'intimité, d'une perte d'ensoleillement et d'une perte de vue dans la mesure où l'extension de l'habitation de la seconde requérante est érigée sur la limite mitoyenne avec sa parcelle et comporte des ouvertures droites et directes tout le long de cette façade, en infraction aux dispositions du Code civil; qu'elle précise que les vues litigieuses sont illégales faute d'être autorisées par un permis d'urbanisme, sachant que le permis d'urbanisme du 8 juin 1993 produit par les parties requérantes n'est pas accompagné des plans autorisés, ce qui ne permet pas de démontrer la régularité des vues en question; qu'elle estime qu'il y a violation des articles 675 et 678 du Code civil et s'autorise de l'arrêt NELIS, n° 208.055 du 11 octobre 2010;

Considérant, sur la recevabilité, que tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; que lorsqu'une partie requérante est domiciliée à proximité immédiate de l'immeuble dont la construction est autorisée par le projet attaqué et qu'il est de nature à présenter des incidences sur le bon aménagement du quartier, ces seules circonstances suffisent à établir son intérêt à agir, nonobstant le fait de savoir si elle a ou non une vue directe sur le projet litigieux; qu'il en résulte que la seconde requérante, qui est propriétaire de la parcelle immédiatement voisine du projet litigieux où elle a érigé son habitation, a un intérêt direct à agir et ce, sans qu'il y ait lieu de trancher la question de la régularité des vues sur la parcelle visée par le permis d'urbanisme attaqué et ses conséquences; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 6, 7, 17 du R.C.U., des articles 113 et 114 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elles estiment que les dérogations autorisées par l'acte attaqué ne répondent pas aux conditions prévues aux termes des dispositions visées au moyen; qu'elles soutiennent que ces dérogations ne sont pas minimales par rapport à l'ensemble de la construction projetée, qu'elles entraînent des désagréments pour elles et que d'autres solutions étaient envisageables; que, selon elles, les dérogations en question ne portent pas non plus sur un élément vital pour le confort du logement; qu'elles critiquent la motivation des avis du collège communal et du fonctionnaire délégué dont il ressort seulement qu'ils considèrent les dérogations sollicitées comme étant de minime importance, ce qui ne démontre pas, à leur estime, qu'elles ont été octroyées à titre exceptionnel au sens de l'article 114 du CWATUPE; qu'elles insistent sur le fait que le caractère minime des dérogations accordées apparaît davantage comme un motif d'envisager le retour à la règle, plutôt que d'autoriser une dérogation; que, par ailleurs, elles soutiennent que le projet

litigieux, d'un gabarit sans commune mesure avec l'habitat du square de Savoye composé de maisons unifamiliales d'environ 5 mètres de hauteur, ne respecte pas l'article 7 du R.C.U. qui impose que les constructions nouvelles tiennent compte des gabarits existants en largeur, profondeur et hauteur; qu'elles affirment qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise en autorisant l'ensemble résidentiel en question, dont le gabarit est manifestement sans rapport avec celui des habitations voisines existantes;

Considérant, sur le premier moyen, que le R.C.U. de la ville de Soignies dispose ce qui suit :

" Art. 7 : Aspect des bâtiments et intégration dans l'environnement

Toute construction nouvelle ou transformée doit tenir compte de l'environnement existant constitué, de volumes construits et d'espaces non construits publics ou privés.

Au-delà de la satisfaction des besoins individuels et collectifs, la construction nouvelle ou transformée doit établir un dialogue fructueux avec cet environnement de manière telle qu'il se trouve enrichi de cet apport et non dégradé.

Dans cette optique, dans tous les cas où les prescriptions du présent règlement n'apportent pas tous les éléments nécessaires à une décision concernant la construction nouvelle ou transformée, les principes généraux ci-après sont d'application.

Dans ce cas, le collège demande l'avis de la C.C.A.T.

Ces principes doivent être pris dans un sens plus restrictif que les dispositions particulières.

7-1 Destination du bien par rapport à l'environnement

La construction nouvelle ou transformée ne peut pas nuire aux conditions de calme, d'hygiène, de sécurité et de salubrité du voisinage tenant compte des affectations prévues par le plan de secteur ainsi que de celles précisées par le schéma de structure.

Pour rappel, ces conditions font l'objet de normes, de C.M., et d'autres règlements cités à l'art. 4, ainsi que de dispositions techniques aux art. 25 à 33.

7-2 Gabarit

La construction nouvelle ou transformée tient compte des gabarits existants en largeur, profondeur et hauteur.

[...]

17-5 Toitures, matériaux de toiture et évacuation des eaux

17-5-A

Pentes

- \* Les toitures des bâtiments principaux y compris celles des petits bâtiments à front de rue sont à deux versants au minimum de pente comprise entre 35 degrés et 45 degrés.

Dans ces limites extrêmes, conformément aux dispositions de l'art. 7 relatif à l'aspect des bâtiments et intégration dans l'environnement, la pente est imposée en fonction de celle des bâtisses mitoyennes et/ou de celle dominant dans l'ensemble de bâtisses concernées. En fait, cela conduit à obtenir des faîtes parallèles à l'alignement sauf situations locales.

En l'absence d'élément de référence, la hauteur du faîte du volume principal est de 13 m au maximum.

Les machineries d'ascenseurs et autres équipements quelconques hormis les orifices des cheminées et des conduits de ventilation doivent être intégrés dans le (ou les) volume(s) de bâtisse.

Les lucarnes et fenêtres de toiture doivent être en relation avec l'architecture de la façade et intégrées dans l'ensemble des toitures environnantes. Leur nombre et/ou leurs dimensions est (sont) limité(s) de manière à ce que la somme de leurs superficies ne dépasse pas 20 % de celle du versant de toiture.

- \* La toiture des annexes situées dans l'emprise de bâtisse est du type plateforme ou de pente inférieure à 10 degrés; les eaux de pluie doivent être recueillies sur le bien où est établie la construction.
- \* Pour ces annexes, des toitures de pente plus forte permettant une meilleure recherche architecturale peuvent être autorisées à condition de respecter les dispositions de l'art. 7 relatif à l'aspect des bâtiments et intégration dans l'environnement.

La hauteur totale sous faîtage est de 4,5 m au maximum et les matériaux sont identiques à ceux de la bâtisse principale sise sur la parcelle.

Le Collège demande l'avis de la C.C.A.T.

[...]

## 17-6 Matériaux d'élévation

### 17-6-A

Les briques ou blocs de parement de petits formats (9 cm de hauteur maximum) de teinte rouge ou foncée sont autorisés.

La pierre ainsi que le béton apparent sont autorisés en soubassements, bandeaux, linteaux ou encadrements.

Localement, en fonction de la situation existante, d'autres matériaux peuvent être autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement conformément aux dispositions de l'art. 7 relatif à l'aspect des bâtiments et intégration dans l'environnement.

### 17-11 "Grands complexes"

- \* Par grands complexes, on entend la construction d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, les lotissements dont l'importance ou la taille du terrain concerné permettent d'y autoriser ou d'envisager d'y autoriser un traitement urbanistique différent de celui défini ci-avant.

Les permis à délivrer pour les bâtiments faisant appel à ce cas particulier doivent faire l'objet d'une demande de principe sur base d'une esquisse préalable et d'un rapport justificatif en vue de préciser dès le début de l'étude certaines dispositions à respecter. Ce n'est pas le cas s'ils font appel aux art. 17-1 à 17-10 ci-avant.

Le Collège demande l'avis de la C.C.A.T.

A) Intérieurs d'îlots de plus de 40 m de profondeur entre les limites arrières des parcelles (voir croquis n° 3a, 3b et 3c)

\* Tous les volumes s'implantent librement dans l'emprise de bâtisse, pour autant que :

- la distance entre les bâtiments et les limites de propriétés soit égale ou supérieure à la hauteur sous corniche du (des) bâtiment(s) avec un minimum de 10 m;
- le rapport entre la superficie totale au sol des bâtisses et celle de l'ensemble de la propriété soit inférieur ou égal à 0,4;
- le rapport entre la superficie des planchers des bâtiments et celle de l'ensemble de la propriété soit inférieur ou égal à 0,75 (cette superficie de planchers incluant un emplacement de parcage au minimum par logement);
- 40 % minimum de la superficie de la propriété doit être engazonnée ou plantée et rester libre de tout bâtiment ou équipement (voirie, parcage, ...);
- l'accès vers l'intérieur doit avoir une emprise de 10 m de largeur au minimum.

\* La hauteur sous corniche des bâtiments est limitée à 13 m maximum.

\* Les toitures sont de pente comprise entre 35° et 45° et la hauteur maximale des versants limitée à 7,5 m maximum.

\* Ces dispositions complètent et/ou remplacent en partie celles des art. 17-1 à 17-10.

B) Terrains de plus de 40 m de longueur à front de rue (voir croquis n° 4a et 4b)

L'implantation et les gabarits respectent les règles suivantes :

Sur une profondeur de 12 m par rapport à l'alignement (localement vis-à-vis du recul imposé ou existant).

- La bâtisse est établie à mitoyenneté.

Les hauteurs sont :

- dans la partie centrale, limitées à 13 m maximum sous corniche et 20,5 m maximum au faîte;
  - latéralement (2 côtés) sur une largeur supérieure ou égale à la hauteur maximum sous corniche réalisée avec un minimum de 6 m, celles prévues dans l'ensemble de l'aire concernée.
- Eventuellement, la bâtisse peut être établie en ordre isolé à l'une ou aux deux de sa(ses) limite(s) latérale(s). Le recul latéral à respecter est égal à la hauteur sous corniche réalisée avec un minimum de 6 m vis-à-vis à la limite concernée.

Dans la partie centrale, les hauteurs restent limitées à 13 m sous corniche et 20,50 m au faîte.

Une attention particulière est portée sur le traitement des pignons.

- La façade dans la partie centrale est située entre 13 m minimum et 30 m maximum par rapport au plan de la façade du volume principal érigé de l'autre côté de la rue.
- Les façades dans les zones latérales (largeur de 6 à 13 m) sont traitées et implantées de manière à créer un raccordement harmonieux entre le plan de la façade de la partie centrale et celui des façades des bâtiments contigus.

Au-delà des 12 m

La hauteur des bâtisses est limitée à 13 m au maximum sous corniche et 20,5 m maximum au faîte.

Un dégagement latéral est égal à la hauteur de bâtisse sous corniche avec un minimum de 10 m est imposé vis-à-vis des limites de propriété.

A l'arrière

Un recul de 10 m au minimum est imposé vis-à-vis de la limite arrière de propriété à moins qu'il ne s'agisse d'une rue auquel cas, les dispositions du (a) ci-avant sont aussi appliquées.

- \* Pour des parcelles (ou ensembles de parcelles) de plus de 25 ares, la zone capable de bâtisse ainsi définie permet la construction de fait de plusieurs bâtiments.
- \* Ces dispositions complètent et/ou remplacent en partie celles des art. 17-1 à 17-10.

[...]"

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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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 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";

Considérant que l'article 114 du CWATUPE est rédigé 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<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>.

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<sup>o</sup>, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1<sup>er</sup>. Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué";

Considérant qu'il ressort de ces dispositions que la faculté de s'écarter de prescriptions ayant valeur réglementaire n'est pas discrétionnaire; qu'en effet, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré; qu'elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la ou les prescriptions dans un cas particulier où la dérogation est permise, sachant que celle-ci doit s'interpréter de manière restrictive;

Considérant que l'article 113 fixe, notamment, les trois premières conditions d'admissibilité permettant au permis d'urbanisme de déroger aux prescriptions d'un P.C.A.;

que la première de ces conditions, portant sur la compatibilité de la dérogation avec la destination générale de la zone, consiste à s'assurer que la dérogation accordée ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de cette zone; qu'il ressort des travaux préparatoires du décret du 27 novembre 2007 qui a modifié l'article 113, précité, que la mise en péril requise par cette disposition n'est pas "simplement une atteinte à ses caractéristiques [et] doit constituer une dénaturation des buts poursuivis par le plan, appréciation qui se fera in concreto en fonction des principes ayant présidé à l'élaboration du plan" (Doc. Parl. wall., sess. 1996-1997, n° 233, commentaire des articles, p. 16);

que la deuxième de ces conditions concerne la compatibilité avec les options urbanistique ou architecturale, à savoir les lignes de force architecturale ou urbanistique mises en évidence, soit explicitement, soit implicitement, par le P.C.A.;

que la troisième de ces conditions, relative au respect, à la structuration ou à la recomposition du paysage, impose à l'autorité délivrante d'examiner concrètement les conséquences de la dérogation sur ces aspects;

Considérant que l'article 114, précité, fixe une quatrième condition, portant sur le caractère exceptionnel de la dérogation, qui s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que, par ailleurs, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; qu'une motivation d'un permis d'urbanisme par référence à l'avis du fonctionnaire délégué peut être jugée adéquate pour autant que la substance de cet avis soit rapportée dans l'acte attaqué ou qu'elle ait été portée à la connaissance du destinataire au plus tard au moment de sa notification et que, par ailleurs, l'avis en question expose à suffisance les raisons ayant déterminé sa conclusion;

Considérant, enfin, que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative; qu'il ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation, soit celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; qu'il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des voisins requérants;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis d'urbanisme comporte une demande de dérogations au R.C.U., synthétisée comme suit :

" - article 17-5 A : Pente de toiture

Machinerie ascenseur et décrochement en toiture plate

- article 17-6 : Matériaux d'élévation

Cimentage de teinte claire et briques de teintes grises au lieu de brique[s] rouge[s] ou foncée[s].

- annexe 3A : Zone résidentielle

Aménagement d'une zone de rencontre (20 km/h) sans chicane ou casse vitesse.

pour les motifs suivants :

- cabanon ascenseur : faible impact visuel, surface petite, même matériaux que toiture situé à l'arrière du bâtiment. Décrochement latéraux : faible impact visuel, surface petite, même matériaux de façade.
- Choix d'un parement clair en accord avec le fonctionnaire délégué et la commune suite aux réunions préalables. Matériaux utilisés dans le quartier sans préjudice pour celui-ci.

- Aménagement d'une zone de rencontre, ce type d'aménagement limite la vitesse à 20 km/h et prévoit que se côtoient voitures et usagers faibles. La priorité étant donnée à ces derniers et la vitesse réduite, des casses vitesse ou chicanes ne sont plus nécessaire[s]";

Considérant qu'il ressort de l'acte attaqué que la première partie adverse a octroyé les dérogations sollicitées par le demandeur de permis en faisant siens les motifs de l'avis du fonctionnaire délégué du 7 avril 2014, rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que les matériaux utilisés pour les bâtiments seront le cimentage de teinte gris/blanc, la brique de ton gris moyen, le cimentage de teinte gris moyen, la pierre bleue, l'ardoise artificielle de teinte gris anthracite, les menuiseries extérieures en ALU de ton gris clair;

Considérant que l'espace de rencontre permettra de structurer l'implantation des bâtiments et l'accès aux différents logements du projet tout en organisant la jonction entre les rues existantes; que des places de parking seront créées aux abords des bâtiments et seront accessibles aux personnes à mobilité réduite;

Considérant que les matériaux utilisés pour les voiries et espace de rencontre seront les pavés en béton 15/15 de teinte pierre bleue pour la zone de rencontre, les pavés en béton 11/22 de teinte jaune et dolomie pour la zone de parking privé, les bordures en béton et le mobilier urbain;

Considérant que le projet n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 17-11 «Grands complexes» du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- La création de certains éléments en toiture plate (ex : machinerie d'ascenseur);
- Les matériaux utilisés alors que les prescriptions n'autorisent que la brique rouge ou foncée, d'autres matériaux s'intégrant dans l'environnement, la tuile, l'ardoise, le zinc, les ondulés et les membranes synthétiques;
- En zone résidentielle, des dénivellations ou dos d'âne sont obligatoirement aménagées pour des lignes droites supérieures à 50m environ;

Considérant le prescrit des articles 113 et 114 du Code précité; qu'une enquête publique a été réalisée du 16 août au 2 septembre 2013 en application de l'article 330, 11° de ce même Code et a suscité plusieurs réclamations portant essentiellement sur la densité, l'augmentation de la circulation, l'égouttage, manque d'ensoleillement, la présence d'un sentier;

Considérant les différentes demandes introduites précédemment;

Considérant l'accord de principe conditionnel accordé, par le Collège communal en sa séance du 28 décembre 2012;

Considérant l'avis favorable de la Commission consultative communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité en date du 5 septembre 2013;

Considérant l'avis favorable du Service Mobilité;

Considérant l'arrêté ministériel approuvant en date du 27 mai 2013 la modification du plan d'alignement du sentier vicinal n° 69 de la ville de Soignies;

Considérant l'avis favorable du Conseil communal en date du 28 janvier 2014 relatif à l'arrêt du plan d'alignement et à l'approbation des devis estimatifs et de la convention relative à la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Christine DECRE, représentant la S.A. DEVELOPERS GROUP;

Considérant l'avis favorable conditionnel émis par le Collège Communal en date du 19 février 2014;

Considérant la motivation du Collège;

Considérant que les parcelles concernées par la présente demande ont déjà fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme qui n'a pas abouti et qui était différente de la situation projetée; que le respect des prescriptions est également dépendant des documents réglementaires (règlement régional, règlement communal, schéma de structure) existants ou prochainement révisé et qu'il est impossible de respecter la réglementation en vigueur pour un projet d'une telle envergure; qu'il y a dès lors lieu d'analyser la situation afin de proposer un projet s'intégrant au contexte existant; que si le projet précédemment refusé prévoyait une urbanisation totale du terrain, le SDER intensifie la densification des centres urbains;

Considérant qu'en ce qui concerne la densité, le projet présente une superficie totale de 1,25 hectare (12.500m<sup>2</sup>); que l'article 17-11 du R.C.U. autorise 5.000 m<sup>2</sup> d'occupation alors que le projet ne présente que  $\pm$  1.800 m<sup>2</sup> d'habitations et 5.000 m<sup>2</sup> d'espace vert essentiellement privatif; que les 50 logements (46 appartements et 4 maisons) prévus représentent une densité de 40 log/hect.;

Considérant que les constructions contemporaines créent des éléments de finition ou de liaison en toitures plates avec les revêtements asphaltiques souples ou synthétiques lestés, de type zinc ou végétal (toiture verte), le dallage, le verre et le caillebotis;

Considérant que l'utilisation des différents matériaux de toiture ne pose aucun problème sur le plan esthétique compte tenu qu'il s'agit également de la conséquence technique de la mise en œuvre des toitures plates;

Considérant que les volumes plats créés auront un impact extrêmement réduit sur l'aménagement global de la zone et que le choix de la toiture envisagée permettra de faciliter le raccord entre les différents volumes; que le reportage photographique montre que compte tenu du contexte bâti relativement hétérogène au niveau volumétrique, le projet n'est pas de nature à compromettre le caractère architectural et urbanistique des lieux;

Considérant qu'en ce qui concerne l'absence des dénivellations ou dos d'âne, l'aménagement d'une zone de rencontre en zone résidentielle limite la vitesse à 20 km/h et ne nécessite plus de chicanes ou casse vitesse;

Considérant, compte tenu de ce qui précède, que les dérogations sont de minime importance et que la demande doit être considérée avec une vue d'ensemble, le tout formant un ensemble construit cohérent;

Considérant que le projet respecte en tout point les articles 414 et suivants du Code précité quant à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;

Considérant qu'à l'examen du dossier, il appert que les dérogations peuvent être acceptées;

[...]".

Considérant qu'il ressort à suffisance de l'avis du fonctionnaire délégué les motifs pour lesquels la première partie adverse a considéré que les dérogations sollicitées relatives aux toitures plates et à l'absence de chicane ou de casse-vitesse

pouvaient être accordées, sans qu'il en résulte une erreur manifeste d'appréciation, du reste non démontrée par les parties requérantes; qu'ainsi, les toitures plates permettent le raccord entre les différents volumes et s'intègrent au contexte bâti relativement hétérogène; que les chicanes et casse-vitesse ne sont pas nécessaires en raison de l'aménagement de la zone avec une vitesse réduite à 20 km;

Considérant que, certes, l'avis du fonctionnaire délégué ne justifie pas la dérogation relative aux matériaux employés en façade, à savoir un cimentage de teinte claire et des briques de teinte grise au lieu de briques de ton rouge ou foncée; que, toutefois, le permis reproduit aussi l'avis préalable du collège communal donné le 19 février 2014; que cet avis reprend la justification donnée par l'auteur du projet quant aux dérogations sollicitées, à savoir la volonté d'un choix d'une teinte contemporaine et la présence dans le quartier de nombreuses façades claires notamment dans le square de Savoye, ainsi que la circonstance que le cimentage sur isolant permet une isolation renforcée et un confort accru des logements, et les directives des pouvoirs publics; que ledit avis du collège communal souligne ensuite que "l'analyse du projet a porté [...] sur l'utilisation de l'énergie passive permettant l'obtention d'un coefficient d'isolation thermique performant"; qu'une telle motivation paraît suffisante au regard des articles 113 et 114 du CWATUPE;

Considérant qu'il en est d'autant plus ainsi que les parties requérantes n'identifient même pas les dérogations qu'elles critiquent; qu'elles n'exposent pas non plus en quoi les dérogations octroyées seraient contraires aux articles 113 et 114 du CWATUPE, se contentant d'affirmations tout à fait générales sur ce point, hormis sur la question du gabarit;

Considérant, à cet égard, qu'il n'est pas démontré la violation de l'article 7 du R.C.U. ni l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation en ce que le permis autorise les gabarits d'immeubles en question au regard des gabarits en largeur, profondeur et hauteur des constructions existantes, sachant que les parties requérantes ne contestent pas, dans leur requête (en annulation), que le square de Savoye présente des constructions rez + 1 étage + toit, tout comme les lots 2, 3, 5 à 8 autorisés par l'acte attaqué, tandis que les rues adjacentes (rues de Winqz et Druart) sont bordées d'immeubles mitoyens de gabarits divers, dont certains présentent des gabarits similaires aux lots 1 et 4 du projet litigieux; qu'en outre, la motivation formelle de l'acte attaqué fait apparaître à suffisance que la première partie adverse a analysé la conformité des gabarits des immeubles projetés aux prescriptions du R.C.U., dont ses articles 7 et 17-11; qu'ainsi, l'avis préalable du collège communal, précité et reproduit dans l'acte attaqué précise, que "l'analyse du projet a porté sur [...] la prise en compte dans sa globalité des grands critères urbanistiques dictés par le RCU (implantation, profondeur de bâtisse, gabarit, ...) [,] les dérogations ne constituant que des

adaptations ponctuelles visant à l'intégration visuel[le] général[e] des bâtiments dans le contexte construit"; que ledit avis indique encore ce qui suit :

" [...]

Le bien faisant l'objet de la demande présente une superficie totale de 12.500 m<sup>2</sup>. Selon l'article 17-11 du Règlement Communal d'Urbanisme 5.000 m<sup>2</sup> d'occupation sont autorisés, alors que le projet ne présente que  $\pm$  1.800 m<sup>2</sup> d'habitations et 5.000 m<sup>2</sup> d'espace vert essentiellement privatifs, le reste du site étant destiné aux aménagements d'accès. Le projet développe 46 appartements de 1, 2, 3 chambres et 4 maisons unifamiliales, soit un total de 50 logements ce qui représente une densité de 40 log/hect. Le projet est donc conforme pour ce qui [est] du gabarit aux prescriptions du R.C.U.

[...]

Le gabarit de toutes les constructions projetées est également conforme aux prescriptions urbanistiques des articles 17-11 du R.C.U.

[...]";

Considérant que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les parties requérantes prennent un second moyen de la violation de l'article 7 du R.C.U., des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elles critiquent l'acte attaqué en ce qu'il s'autorise de dispositions légales non applicables, s'agissant du schéma de développement de l'espace régional (SDER), du schéma de structure communal (S.S.C.) et du R.C.U., tous en cours de révision; que, par ailleurs, elles reviennent sur leur argumentation relative à la violation de l'article 7 du R.C.U., estimant que le projet litigieux est en rupture manifeste avec l'environnement existant au regard notamment de son gabarit; qu'elles contestent la légalité de l'acte attaqué qu'elles interprètent comme ayant autorisé les gabarits litigieux en s'appuyant sur une révision future du R.C.U., en ce qu'il y est indiqué que "si pour le projet précédent, l'urbanisation totale du terrain n'était pas souhaitée, la donne a changé aujourd'hui. On promeut la densification des centres urbains";

Considérant qu'en ce que le moyen porte sur la critique relative à la non prise en compte ou la prise en compte irrégulière des gabarits des constructions existantes conformément aux dispositions du R.C.U., il est renvoyé à l'examen du premier moyen;

Considérant, par ailleurs, qu'il ressort des motifs de l'acte attaqué que la première partie adverse a décidé d'accorder le permis d'urbanisme sollicité en faisant application des dispositions urbanistiques en vigueur, principalement les prescriptions

du R.CU. et les articles 113 et 114 du CWATUPE; qu'il n'est pas illégal dans le chef de la première partie adverse, ni constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation, d'apprécier le bon aménagement des lieux en tenant notamment compte des changements législatifs annoncés et des nouvelles orientations politiques intervenues depuis un précédent projet urbanistique, dès lors que l'essentiel du raisonnement trouve son fondement dans les règles applicables au jour où l'acte attaqué a été adopté, ce qui est le cas en l'espèce;

Considérant que le second moyen n'est pas sérieux,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par la S.A. DEVELOPERS-GROUP est accueillie.

### **Article 2.**

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

### **Article 3.**

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le vingt-trois décembre deux mille quatorze par :

|                 |          |                                    |
|-----------------|----------|------------------------------------|
| M <sup>me</sup> | GUFFENS, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>me</sup> | MOREL,   | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.