

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 230.540 du 17 mars 2015

A. 208.598/XIII-6591

En cause : 1. **COSSE** Stéphane,
 2. **ZBOROWSKI** Catherine,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Mes Jérôme SOHIER et
 Augustin DAOUT, avocats,
 avenue Emile De Mot 19
 1000 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 19 avril 2013 par Stéphane COSSE et Catherine ZBOROWSKI qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 12 novembre 2012 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) CENTRE SAINT-LAMBERT, relatif à la construction d'un immeuble dans le cadre du "projet de reconversion du Centre Saint-Lambert", rue Champsia à Andenne;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. LEVAUX, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre valant demande de poursuite de la procédure de la partie adverse ainsi que le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 4 février 2015, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 2 mars 2015 à 10 heures;

Vu le courriel du 26 février 2015 informant les parties de la remise de l'affaire à l'audience publique du 5 mars 2015 à 14 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me A. DAOUT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Par envoi réceptionné le 13 juillet 2012, l'A.S.B.L. CENTRE SAINT-LAMBERT, qui est un centre d'accueil pour personnes à mobilité réduite (P.M.R.), introduit auprès du fonctionnaire délégué de la Région wallonne une demande de permis d'urbanisme en vue de "la construction d'un immeuble dans le cadre du «projet de reconversion du Centre Saint-Lambert»".

Il ressort du rapport urbanistique joint à la demande notamment ce qui suit :

" Suite aux remarques émises lors de l'enquête publique suivant la première demande de permis pour ce dossier, nous avons apporté quelques modifications au projet afin de pallier aux problèmes soulevés : la volumétrie a été revue à la baisse, la hauteur globale a été réduite et des places de parkings ont été ajoutées.

Le projet de cluster a pour vocation d'accueillir un maximum de 10 personnes à mobilité réduite, dans un total de 8 chambres.

[...]".

2. La demande fait l'objet d'une enquête publique, organisée du 16 au 31 août 2012. Neuf réclamations et une pétition revêtue de trente-neuf signatures, dont celles des requérants, sont déposées au cours de cette enquête.

3. Le collège communal de la ville d'Andenne donne un avis défavorable le 25 septembre 2012. Dans cet avis, le collège estime notamment que les réclamations sont justifiées et que "le projet ne s'intègre pas au cadre bâti environnant et que la voirie d'accès au site concerné n'est pas suffisamment équipée pour admettre ce type de construction (sécurité, équipements,...)".

4. Le 19 octobre 2012, l'architecte de la demanderesse de permis écrit au fonctionnaire délégué en ces termes :

" [...] Actuellement, les habitants du Centre sont isolés. Cet isolement est un handicap. Le Centre veut offrir, au plus grand nombre, des conditions de vie plus normales par une intégration plus grande à une vie communautaire. L'intégration physique est une condition nécessaire à l'intégration des personnes. Cette démarche est faite en application de la politique des personnes handicapées développée par l'AWIPH (agence wallonne pour l'intégration de la personne handicapée). Elle s'inscrit dans un mouvement mondial d'intégration des personnes différentes. Le site offre des conditions de vie dans une communauté. Proche des commodités (magasin, transport...) il répond parfaitement aux attentes de ses habitants. Les habitants se déplaceront à pied et en minibus car elles n'ont pas de véhicule (même pas une mobylette). Les poubelles seront évacuées comme celles de tout citoyen andennais. Les places de parking prévues en suffisance et les dégagements permettront aux véhicules d'accéder au site et de partir sans difficulté de manœuvre. De plus, la majorité des véhicules du CSL s'arrêteront avant d'atteindre la partie haute de la rue (voir emplacements de parking sur l'implantation).

[...] L'étude d'ensoleillement, réalisée sur base de notre 3D, démontre le faible impact de notre projet sur le site. Les bâtiments existants de la rue Champisia portent déjà une ombre sur les bâtiments de la chaussée de Ciney.

[...] Le passage entre le mur de soutènement et le bâtiment existant est de 3,60 m (mesure prise entre le tuyau de descente d'eau de pluie et la bordure du parterre), cela suffit amplement au passage des véhicules; cette dimension peut être augmentée par la modification du parterre, en cas de nécessité.

[...] Les vues sur les propriétés voisines ont été revues suite à la première réunion; la distance minimale entre façades, en zone arrière, est de 20 m, ce qui ne permet pas de voir directement dans les habitations.

La proximité des différents habitants est un fait inévitable en ville et participe à la vie en communauté, induite par le mode d'implantation urbain. Cette caractéristique est un fait admis et accepté par toute personne ayant choisi d'habiter en ville.

Le projet répond aux prescriptions relatives au périmètre protégé dans lequel il s'inscrit; la seule dérogation du projet concerne la toiture plate. Cette toiture plate nous permet d'une part de réduire le gabarit et l'impact du volume secondaire du projet et d'autre part de minimiser la surface imperméable par l'aménagement d'une toiture végétale.

Les coloris et les matériaux choisis visent une harmonisation avec le contexte, un accord de tonalité et une intégration dans le site tout en s'inscrivant dans l'époque.

Suite aux contacts avec M. LAROCK, chef de police de la ville d'Andenne, et M. SMAL, agent technique de la ville d'Andenne, toutes les précautions possibles seront prises afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité de la voirie. Les

déchargements auront lieu de manière ponctuelle, comme pour tout autre chantier, et ne créeront pas de désagréments anormaux (pas de problèmes d'obstructions pour les riverains ni pour les services de secours), [...]".

5. Le 12 novembre 2012, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est essentiellement motivé comme suit :

" Considérant que le CENTRE SAINT-LAMBERT a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Champsia à 5300 Andenne paraissant cadastré section H n° 680 b, et ayant pour objet la construction d'un immeuble dans le cadre du «projet de reconversion du Centre Saint-Lambert»;

Considérant que la demande complète de permis a été réceptionnée par le fonctionnaire délégué de la direction de Namur de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine, en date du 13/07/2012;

Vu le rapport sur les actes et travaux projetés, joint au dossier :

« [...] Nous avons apportés quelques modifications au projet afin de pallier aux problèmes soulevés : la volumétrie a été revue à la baisse, la hauteur globale a été réduite et des places de parkings ont été ajoutées.

Le projet de cluster a pour vocation d'accueillir un maximum de 10 personnes à mobilité réduite, dans un total de 8 chambres.

La composition architecturale du projet, par respect du gabarit des bâtiments voisins, fait que la construction s'intègre parfaitement. La création d'un volume secondaire attaché au volume principal crée un dialogue avec le bâtiment existant sur le site mais aussi avec certains bâtiments voisins présentant cette caractéristique. Ce volume secondaire définit la limite du site et de l'espace compris entre celui-ci et la construction existant sur le site. Le choix des matériaux, dans les mêmes coloris que ceux utilisés dans les constructions voisines, participe à l'intégration de la nouvelle construction».

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, suffisamment complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, du Livre I^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'était donc pas requise;

Considérant que le bien est repris au plan de secteur de Namur approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986 en zone d'habitat;

Considérant que le bien est situé dans une zone protégée en matière d'urbanisme;

Considérant que le projet déroge au prescrit du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme en ce qui concerne :

- la toiture plate;

Vu l'article 113 du CWATUPE stipulant : «un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions»;

Considérant que la demande de permis requiert des mesures particulières de publicité; que dès lors, conformément à l'article 127, § 4, du CWATUPE, la décision du fonctionnaire délégué intervient dans les 130 jours à dater de la réception du dossier;

Considérant que conformément à l'article 127, § 2, du CWATUPE, le collège communal transmet son avis dans les 70 jours de la réception de la demande du fonctionnaire délégué;

Considérant que l'enquête publique et l'avis du collège communal ont été sollicités en date du 01/08/2012;

Considérant que la demande de permis a été soumise à enquête publique, du 16/08/2012 au 31/08/2012 inclus;

Considérant que 9 réclamations individuelles et une pétition regroupant 39 signatures ont été introduites pour les raisons suivantes :

- hauteur excessive du bâtiment;
- étroitesse de la voirie, difficulté d'accès au terrain;
- intégration au cadre ancien du quartier;
- perte d'ensoleillement;
- gestion des déchets;
- inconvénients pour les riverains lors des travaux de construction;
- dégradation de la voirie;
- perte de la vue sur Andenne;
- perte d'intimité;
- moins-value des habitations;

Considérant que l'avis du collège communal, reçu en date du 08/10/2012 est défavorable;

Vu le rapport du service incendie en date du 10 septembre 2012;

Considérant la lettre du 19/10/2012 de l'architecte du demandeur : [...]

Considérant que le projet s'implante au centre d'Andenne permettant aux futurs habitants d'avoir accès aux transports en commun et aux services à pied;

Considérant qu'au vu du référentiel «Politique d'aménagement du territoire pour le 21^e siècle», le terrain, par cette localisation, doit être urbanisé de façon dense;

Considérant que le projet rencontre des besoins sociaux de la collectivité tout en respectant le principe de gestion parcimonieuse du sol, conformément à l'article 1^{er} du Code;

Considérant qu'au regard de la situation existante, on peut estimer que le projet (immeuble destiné à accueillir 10 personnes handicapées) est compatible avec le contexte environnant essentiellement caractérisé par des habitations et des jardins entourant le projet; que les distances par rapport aux habitations environnantes (environ 20 m) sont suffisantes pour préserver l'intimité des voisins;

Considérant qu'au vu de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'occasionner des troubles de voisinage anormaux;

Considérant que le terrain a accès à une voirie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

Considérant, en effet, que le service incendie n'a fait aucune remarque relative à l'accessibilité du bâtiment;

Considérant que le demandeur précise que les habitants ne disposeront pas de véhicule;

Considérant que le projet prévoit néanmoins 8 emplacements de stationnement; que cela semble suffisant au regard de la localisation et de l'affectation de l'immeuble pour répondre aux besoins du projet;

Considérant que le projet s'implante dans le respect de la structure bâtie de la rue Champsia (volume principal parallèle à la voirie, faible recul par rapport à l'alignement);

Considérant que les habitations du quartier présentent majoritairement un gabarit de type «rez + 1 étage + toiture»;

Considérant que, côté rue, le projet présente un gabarit similaire; qu'il est adapté au contexte bâti dans lequel il s'implante;

Considérant qu'au vu des distances entre l'immeuble et les habitations voisines, le projet n'aura qu'un très faible impact en terme(s) d'ensoleillement pour le voisinage;

Considérant que, si le projet entraînera inévitablement une perte de la vue sur Andenne, celle-ci restera très limitée et était prévisible compte tenu du caractère urbanisable de la zone dans laquelle l'immeuble s'implante;

Considérant que les matériaux utilisés sont de nature à intégrer le bâtiment dans l'ensemble bâti environnant;

Considérant que des volumes secondaires à toiture plate sont présents dans l'environnement proche du projet;

Considérant que l'utilisation d'une toiture plate pour le volume situé à proximité des propriétés voisines permet de réduire le gabarit et de minimiser l'impact volumétrique du projet;

Considérant, en effet, que le volume secondaire sera peu perceptible de la voirie; que sa couverture au moyen d'une toiture végétalisée permettra de réduire fortement son impact paysager;

Considérant que, par son mode d'implantation, son gabarit et le choix de teintes de matériaux présents dans l'environnement bâti, le projet respecte les lignes de forces du paysage;

Considérant que, compte tenu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;

Considérant que l'article 113 du Code wallon peut être appliqué".

L'acte attaqué est notifié à la ville d'Andenne et à la demanderesse par courriers recommandés du 12 novembre 2012.

Il est ensuite notifié à la seconde requérante par courrier de la commune d'Andenne du 18 février 2013;

Considérant, quant à la recevabilité ratione temporis du recours, que la partie adverse estime qu'il paraît anormal que la commune ait notifié la décision du fonctionnaire délégué du 12 novembre 2012 aussi tardivement que le 20 février 2013; qu'elle s'interroge dès lors sur la recevabilité;

Considérant qu'en principe, le recours devant le Conseil d'Etat contre un acte administratif individuel doit être introduit dans le délai de 60 jours, soit à partir de la notification de l'acte attaqué si celle-ci est obligatoire, soit à partir de la connaissance suffisante de l'acte attaqué;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis a fait l'objet d'une enquête publique; que les requérants ont tous deux introduit une réclamation sous la forme d'une pétition; que, dès lors, en vertu de l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), le permis devait leur être notifié; que le délai de recours n'a pu courir qu'à partir de cette notification faite à la seconde requérante par un courrier de la ville d'Andenne du 18 février 2013 et reçue au plus tôt le lendemain; qu'il en résulte que le délai de recours a commencé pour la seconde requérante en même temps, soit le lendemain du 19 février 2013; que, partant, le recours, introduit le 19 avril 2013, est recevable ratione temporis en tant qu'il est introduit par la seconde requérante; que, par ailleurs, le permis ne semble pas avoir été notifié au premier requérant; que la partie adverse n'apporte aucun élément en sens contraire; que, partant, le délai de recours en ce qui le concerne n'a pas encore commencé à courir; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation adéquate, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, de la violation des principes généraux de bonne administration, plus particulièrement de l'obligation pour l'autorité administrative de statuer de manière effective en tenant compte de l'ensemble des éléments propres à la cause, du devoir de minutie, de l'erreur de fait et de l'erreur de droit;

qu'ils reprochent à la partie adverse de ne pas avoir motivé adéquatement l'acte attaqué par rapport à certaines observations émises au cours de l'enquête publique; que, selon eux, il en va ainsi des éléments suivants :

- la largeur de la voirie, qui ne mesurerait que plus ou moins trois mètres, le courrier de l'architecte du projet étant vague à cet égard;
- le risque d'affaissement de la voirie - dont l'accès est interdit aux véhicules de plus de 3 tonnes sur les 50 premiers mètres et aux véhicules de plus d'une tonne sur le reste de la distance - lors de l'utilisation de véhicules lourds;
- la perte d'ensoleillement, l'autorité n'ayant pas fait la distinction entre l'impact du projet sur les terrains situés rue Champsia et sur ceux situés chaussée de Ciney;

que, sur ce dernier point, les requérants estiment que la partie adverse a en outre commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la partie adverse répond que la lettre de l'architecte du projet du 19 octobre 2012, dont elle reproduit les considérations, a égard à l'ensoleillement et à la largeur de la voirie, jugeant celle-ci amplement suffisante; qu'elle expose avoir pris connaissance de cette lettre et lui avoir consacré un considérant de l'acte attaqué; qu'en ce qui concerne la voirie, elle indique avoir en outre apprécié que le terrain avait accès à une voirie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante et avoir relevé que l'avis du service d'incendie ne contient aucune remarque relative à l'accessibilité du bâtiment; qu'elle estime encore que l'avis du collège communal par rapport à l'insuffisance de la voirie est loin d'être éclairant; qu'elle ajoute que l'architecte est plus précis que les requérants en ce qui concerne la largeur de la voirie; qu'en ce qui concerne la perte d'ensoleillement, elle expose avoir pris en considération la lettre susmentionnée qui précisait la réalisation d'une étude d'ensoleillement, l'absence de problème de perte d'ensoleillement ainsi que le fait que la hauteur du projet avait été revue suite aux remarques émises lors d'une réunion précédant le dépôt de la demande et que le projet est plus bas que les bâtiments existants de la rue Champsia et plus haut que ceux situés chaussée de Ciney, en raison du niveau du terrain; qu'elle précise qu'elle a également relevé que la distance par rapport aux habitations environnantes était suffisante pour préserver l'intimité des voisins et pour que le projet n'ait qu'un très faible impact en termes d'ensoleillement pour le voisinage; qu'elle relève que les considérants relatifs au gabarit du projet sont aussi de nature à conclure que l'impact en termes d'ensoleillement est très faible; qu'enfin, elle fait valoir que les requérants oublient que l'urbanisation de la parcelle litigieuse était prévisible compte tenu du caractère urbanisable de la zone où l'immeuble s'implante;

Considérant qu'en réplique, les requérants observent qu'en ce qui concerne le caractère étroit de la voirie, ils faisaient valoir qu'à certains endroits, la rue ne fait que trois mètres de large, ce qui apparaît insuffisant; qu'ils indiquent que le conseil communal partage ce point de vue; que, selon eux, aucune vérification

concrète n'a été opérée afin de permettre à l'autorité de se faire une opinion concernant la largeur de la voirie; qu'ils estiment, en ce qui concerne la problématique de la portance de la voirie, que, dans la seconde partie de celle-ci, seuls des véhicules de moins d'une tonne sont autorisés; qu'ils concluent que, dès lors, aucun camion, même une camionnette utilitaire, ne pourrait accéder au centre, sauf à imaginer une modification de la réglementation ou un renforcement de la route; qu'ils estiment donc que la motivation de l'acte attaqué, qui qualifie de "solide" le revêtement de la voirie, ne rencontre pas le motif d'opposition formulé dans le cadre de l'enquête publique;

qu'en ce qui concerne le risque de perte d'ensoleillement, ils déposent en annexe à leur mémoire en réplique une étude selon laquelle le projet entraînera une perte de luminosité d'environ une à une heure et demi par jour durant les mois d'octobre à février; qu'à leur estime, une telle proportion ne peut être qualifiée de faible comme le fait l'acte attaqué;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants s'interrogent sur la motivation par référence au courrier de l'architecte du projet dès lors que celui-ci n'est pas annexé à la décision attaquée; que, par ailleurs, en ce qui concerne la question de l'ensoleillement, ils estiment qu'il serait excessif d'exiger du requérant durant le seul délai de recours d'avoir non seulement pris la décision d'agir devant le Conseil d'Etat, mais en outre, dans le même délai, procédé à l'exécution de toute mesure de vérification spécifique; qu'ils font valoir que l'étude d'ensoleillement a été réalisée le 12 septembre 2013, entre le dépôt de la requête et celui du mémoire en réplique, et qu'il est donc parfaitement légitime pour eux de tirer les enseignements de cette étude pour approfondir la critique déjà exprimée dans la requête; qu'ils s'interrogent sur l'utilité du mémoire en réplique si l'on ne pouvait tenir compte que des seuls arguments figurant à l'appui de la requête;

Considérant, sur le premier moyen, que l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'adoption d'un permis d'urbanisme; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; qu'à cet égard, l'autorité n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant que l'autorité administrative peut s'appuyer sur des avis ou des notes émanant le cas échéant du demandeur de permis, pour autant que ces avis ou ces notes soient reproduits dans l'acte attaqué ou annexés à la décision;

Considérant qu'en l'espèce, au cours de l'enquête publique une réclamation était formulée comme suit en ce qui concerne la largeur de la voirie :

" Les architectes n'ont probablement pas réfléchi que la rue ne mesure qu'à peine 3 mètres de large et qu'au début de cette rue elle n'est autorisée que pour 3 tonnes maximum et qu'à partir du tournant c'est 1 tonne maximum. Comment les camions vont-ils monter avec leur marchandise ? Un camion rempli de marchandises pèse bien plus de 3 tonnes ...

Mais aussi, comment vont-ils faire pour monter dans une si petite rue alors qu'on ne passe déjà pas facilement avec une voiture ...";

que, sur le même objet, cette réclamation ajoutait ce qui suit :

" Avec de [telles] charges, il y aura sans aucun doute un affaissement de la route, que vont-ils faire afin de remédier à cela ? Il est hors de question également d'avoir une route toute dégradée et renfoncée alors qu'elle ne présente rien de cela actuellement";

Considérant qu'en réponse à cette réclamation, l'acte attaqué reproduit tout d'abord le courrier de l'architecte du projet du 19 octobre 2012, rédigé notamment comme suit :

" Le passage entre le mur de soutènement et le bâtiment existant est de 3,6 m (mesure prise entre le tuyau de descente d'eau de pluie et la bordure du parterre), cela suffit amplement au passage des véhicules; cette dimension peut être augmentée par la modification du parterre, en cas de nécessité";

que, par ailleurs, l'acte attaqué ajoute ce qui suit :

" Considérant que le terrain a accès à une voirie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

Considérant, en effet, que le service incendie n'a fait aucune remarque relative à l'accessibilité du bâtiment";

Considérant qu'il est exact que le service d'incendie n'émet pas de remarque spécifique relative à la largeur de la voirie;

Considérant qu'au vu de ces éléments, la motivation formelle de l'acte attaqué est suffisante en ce qui concerne la question de la largeur de la voirie; que les requérants ne démontrent pas non plus que l'appréciation de la partie adverse comporterait une erreur manifeste;

Considérant qu'en ce qui concerne le risque d'affaissement de la voirie, le courrier précité de l'architecte du projet et reproduit dans l'acte attaqué mentionne ce qui suit :

" Suite aux contacts avec M. LAROCHE, chef de police de la ville d'Andenne, et M. SMAL, agent technique, toutes les précautions seront prises afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité de la voirie. Les déchargements auront lieu de manière ponctuelle, comme pour tout autre chantier, et ne créeront pas de désagréments anormaux (pas de problèmes d'obstructions pour les riverains ni pour les services de secours)";

que, par ailleurs, l'acte attaqué dispose de motifs propres à la partie adverse, déjà reproduits ci-dessus;

Considérant que, toutefois, ces considérations propres, en ce qui concerne les risques d'affaissement, sont stéréotypées et ne répondent pas aux observations précises que contenait la réclamation; que le fait d'avoir un revêtement solide ne signifie pas nécessairement que ce revêtement est suffisamment solide pour accueillir des véhicules lourds de chantier ou de livraison; que, de même, les considérations de l'architecte du projet ne permettent pas de comprendre quelles précautions sont envisagées ni même si elles sont déjà arrêtées au moment de l'adoption de l'acte attaqué; qu'il en va d'autant plus ainsi que l'accès de la rue Champsia est interdit aux véhicules de plus de trois tonnes dans sa première partie et à ceux de plus d'une tonne dans sa seconde partie, qui comporte l'endroit par lequel les véhicules accéderont vraisemblablement à l'immeuble projeté compte tenu du plan d'implantation; que la motivation de l'acte attaqué est donc insuffisante pour permettre de comprendre la raison pour laquelle la partie adverse a passé outre la réclamation en ce qui concerne le risque d'affaissement de la voirie;

Considérant qu'en ce qui concerne la perte d'ensoleillement pour les habitants de la rue de Ciney, la même réclamation indiquait ce qui suit :

" - Ils n'auront plus aucune luminosité. Le soleil se lèvera sur ce bâtiment et c'est à ce moment là que ces gens ont le plus de clarté actuellement. Si le projet [s]e fait, ils n'auront absolument plus rien. En conséquence ils devront allumer la lumière en permanence et augmenter le chauffage.
- J'ai entendu lors de la dernière réunion du 16 avril que certains d'entre eux voulaient installer des panneaux photovoltaïques, mais il[] leur ser[a] complètement inutile alors de faire de tel(s) frais pour [...] rien étant donné qu'ils n'auront plus de soleil ... On prône le fait d'installer et d'utiliser les ressources naturelles afin de réduire les effets sur la terre mais comment voulez vous le faire alors qu'on nous coupe tout ...".

Considérant qu'en réponse à la réclamation, le permis reproduit le courrier précité de l'architecte du projet, rédigé notamment comme suit :

" [...] L'étude d'ensoleillement, réalisée sur base de notre 3D, démontre le faible impact de notre projet sur le site. Les bâtiments existants de la rue Champsia portent déjà une ombre sur les bâtiments de la chaussée de Ciney.

[...]

Les vues sur les propriétés voisines ont été revues suite à la première réunion; la distance minimale, entre façades, en zone arrière, est de 20 m, ce qui ne permet pas de voir directement dans les habitations. La proximité des différents habitants est un fait inévitable en ville et participe à la vie en communauté, induite par le mode d'implantation urbain. Cette caractéristique est un fait admis et accepté par toute personne ayant choisi d'habiter en ville";

Considérant que l'acte attaqué comporte ensuite les motifs propres suivants :

" Considérant que les habitations du quartier présentent majoritairement un gabarit de type «rez + 1 étage + toiture»;

Considérant que, côté rue, le projet présent un gabarit similaire; qu'il est adapté au contexte bâti dans lequel il s'implante;

Considérant qu'au vu des distances entre l'immeuble et les habitations voisines, le projet n'aura qu'un très faible impact en terme[s] d'ensoleillement pour le voisinage;

[...]

Considérant que l'utilisation d'une toiture plate pour le volume situé à proximité des propriétés voisines permet de réduire le gabarit et de minimiser l'impact volumétrique du projet";

Considérant que ces éléments de la motivation de l'acte permettent à suffisance de répondre aux préoccupations soulevées au cours de l'enquête publique en ce qui concerne la perte d'ensoleillement générée par le projet; qu'il ressort aussi des explications contenues dans le courrier de l'architecte du projet reproduites dans l'acte attaqué que la partie adverse n'a pas confondu la question de l'ensoleillement que l'on soit rue Champsia ou chaussée de Ciney, et n'a donc commis aucune erreur de fait; que le moyen n'est donc pas fondé à cet égard;

Considérant, par ailleurs, que, dans leur requête, les requérants se contentent d'affirmer que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation sur la question de la perte d'ensoleillement sans exposer le moindre élément tendant à l'établir; qu'à cet égard, la réclamation n'était guère plus explicite; que l'étude relative à la perte de luminosité que les requérants ont déposée en annexe à leur mémoire en réplique, si elle établit une certaine perte d'ensoleillement, ne permet pas d'établir que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation, compte tenu du caractère urbanisable de la zone; que le moyen n'est pas fondé à cet égard;

Considérant que le premier moyen est fondé, en ce qu'il dénonce l'insuffisance de la motivation formelle de l'acte attaqué par rapport à la question du risque d'affaissement de la voirie;

Considérant que le second moyen, tel qu'il se trouvait dans la copie notifiée à la partie adverse se présente comme suit :

" second moyen

Pris de la violation des articles 113, 114 et 127 du CWATUPE, des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation adéquate, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

En ce que l'acte attaqué délivre l'autorisation administrative sollicitée ayant pour objet la réalisation d'un ouvrage en dérogation au règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées, et ce sans motivation valable à cet égard;

Alors que l'article 113 du CWATUPE énonce que :

«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° 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° 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»;

L'article 114 du CWATUPE précise que :

«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°.

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°, 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»;

Il convient de rappeler ici la jurisprudence TAVIER du Conseil d'Etat qui souligne que, nonobstant le fait qu'un permis soit délivré sur pied de l'article 127,

§ 3 du CWATUPE, les dispositions dérogatoires doivent toujours s'interpréter de manière restrictive et leur application être dûment motivée (cfr. C.E. 27 novembre 2012, n° 221.531 en cause TAVIER);

A cette occasion, il a été rappelé que :

«l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité. 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 l'affectation prévue par le plan ou la prescription du règlement communal d'urbanisme dans un cas particulier où la dérogation est permise. Il faut, en outre, que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturation du plan ou du règlement communal d'urbanisme, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application. Il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage. En effet, la décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le plan ou le règlement communal d'urbanisme. (cfr. C.E. 27 novembre 2012, n° 221.531 en cause TAVIER)» (pp.9-10);

que dans les copies certifiées conformes manquait une page 11 qui figurait dans l'original de la requête; que dans cette page, le moyen énonçait encore ce qui suit :

" En l'espèce, le projet proposé porte sur un bien situé dans une zone protégée en matière d'urbanisme et déroge au prescrit du règlement général sur les bâtisses concernant la toiture plate;

La motivation de l'acte attaqué à ce propos se lit comme suit :

«Considérant que des volumes secondaires à toiture plate sont présents dans l'environnement proche du projet;

Considérant que l'utilisation d'une toiture plate pour le volume situé à proximité des propriétés voisines permet de réduire le gabarit et de minimiser l'impact volumétrique du projet;

Considérant, en effet, que le volume secondaire sera peu perceptible de la voirie; que sa couverture au moyen d'une toiture végétalisée permettra de réduire fortement son impact paysager»;

Il convient de remarquer que cette motivation ne comprend aucune considération relative à l'examen de la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, ni concernant une éventuelle dénaturation du plan auquel il est dérogé" (p. 11);

Considérant que la partie adverse, en suite de la notification de la copie de la requête, répond d'abord en rappelant, d'une part, la justification de la demande de dérogation relative à la toiture plate pour le volume secondaire et, d'autre part, la motivation du permis à ce propos; qu'ensuite, elle observe que les requérants se limitent, dans les développements du moyen, à reproduire les articles 113 et 114 du CWATUPE, un extrait de l'arrêt du 27 novembre 2012 n° 221.531, mais n'exposent pas en quoi les dispositions visées au moyen sont violées; que la partie adverse estime donc que le moyen est irrecevable; qu'elle fait valoir, "à titre surabondant",

que c'est précisément pour prendre en considération les observations émises au cours de l'enquête publique relative à une première demande de permis que la demanderesse de permis a réduit le gabarit de son projet; qu'elle ajoute que, "manifestement", l'octroi de la dérogation n'aboutit pas à dénaturer le règlement régional puisque des volumes secondaires à toiture plate sont présents dans l'environnement proche du projet;

Considérant qu'en réplique, les requérants estiment que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de s'assurer que l'autorité s'est à tout le moins posé la question du respect du règlement général sur les bâtisses qui demeure pourtant la règle; qu'ils estiment que le moyen doit être déclaré recevable, dès lors qu'ils ont exposé que la motivation de l'acte attaqué n'était pas conforme aux enseignements de la jurisprudence citée au moyen; qu'ils indiquent qu'est reprochée l'absence d'exposé des motifs qui convainquent l'autorité de ne pas respecter le règlement et qui attestent de ce que l'octroi de la dérogation ne risque pas de le dénaturer; que, dans leur dernier mémoire, ils répètent leur argumentation;

Considérant qu'il apparaît que nonobstant l'absence de la page 11 de la copie de la requête notifiée à la partie adverse, celle-ci a répondu à titre surabondant à l'argumentation figurant à ladite page 11; qu'il s'ensuit que le respect du contradictoire n'a point pâti de l'absence de cette page dans la copie notifiée à la partie adverse;

Considérant qu'en l'espèce, les requérants reproduisent, dans leur moyen, le libellé des articles 113 et 114 du CWATUPE; qu'ils reproduisent également un extrait de l'arrêt n° 221.531 du 27 novembre 2012; qu'après avoir rappelé la motivation du permis quant à la dérogation accordée, ils estiment que cette motivation est muette quant à l'examen de la possibilité d'appliquer la règle et quant à une éventuelle dénaturation de la règle à laquelle il est dérogé; que, dans cette mesure, le moyen qui dénonce la violation d'une règle de droit et la manière dont celle-ci a été violée est par conséquent recevable;

Considérant qu'en l'espèce, le permis attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que des volumes secondaires à toiture plate sont présents dans l'environnement proche du projet;

Considérant que l'utilisation d'une toiture plate pour le volume situé à proximité des propriétés voisines permet de réduire le gabarit et de minimiser l'impact volumétrique du projet;

Considérant, en effet, que le volume secondaire sera peu perceptible de la voirie; que sa couverture au moyen d'une toiture végétalisée permettra de réduire fortement son impact paysager;

Considérant que, par son mode d'implantation, son gabarit et le choix de teintes de matériaux présents dans l'environnement bâti, le projet respecte les lignes de forces du paysage;

Considérant que, compte tenu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;

Considérant que l'article 113 du Code wallon peut être appliqué";

Considérant qu'il peut être déduit d'une telle motivation que l'autorité a examiné la possibilité d'appliquer la règle, laquelle serait plus préjudiciable aux habitations de la chaussée de Ciney se trouvant en contrebas; que, par contre, contrairement à ce que soutient la partie adverse, la motivation ne permet pas de savoir si la partie adverse a vérifié l'éventuelle dénaturation de la règle; qu'en effet, un tel examen ne peut être déduit de la constatation que des volumes secondaires à toiture plate sont présents dans l'environnement proche du projet; que, sur ce point, le moyen est fondé;

Considérant, par ailleurs, qu'en tant que le moyen dénonce l'erreur manifeste d'appréciation, il est irrecevable à défaut de tout développement de la requête sur ce point;

Considérant que le second moyen est partiellement fondé et partiellement irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 12 novembre 2012 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à l'A.S.B.L. CENTRE SAINT-LAMBERT, relatif à la construction d'un immeuble dans le cadre du "projet de reconversion du Centre Saint-Lambert", rue Champisia à Andenne.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-sept mars deux mille quinze par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} BERTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.