

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 240.127 du 7 décembre 2017

A. 222.484/XIII-8050

En cause : **GISANA Mario**,
ayant élu domicile chez
Me Alain SCHROBILTGEN, avocat,
Grand'Place 40
7130 Binche,

contre :

1. **la Commune de Boussu**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **MASCOLO Cyril**,
2. **POSADINU Sophie**,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Anne DETRAIT, avocat,
rue du Parc 19
7000 Mons.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 23 juin 2017, Mario GISANA demande l'annulation du permis d'urbanisme accordé le 4 avril 2017 par le collège communal de Boussu à Cyril MASCOLO et Sophie POSADINU pour la transformation et l'extension d'une maison d'habitation située rue Grande, 124 à Hornu.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 7 juillet 2017, Mario GISANA demande, la suspension de l'exécution de l'acte attaqué précité.

Par une requête introduite le 27 juillet 2017, Cyril MASCOLO et Sophie POSADINU demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Les notes d'observations et les dossiers administratifs ont été déposés.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 23 octobre 2017, les parties ont été convoquées à l'audience du 22 novembre 2017 à 10 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

Me Alain SCHROBILTGEN, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Alain GUERITTE, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Natacha DIERCKX, loco Me Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Nicodème HAYOIS, loco Me Anne DETRAIT, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur, a été entendue en son avis.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 7 décembre 2016, Cyril MASCOLO et Sophie POSADINU introduisent à l'administration communale de Boussu une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation sise rue Grande, 124, à Hornu.

Cette demande comporte notamment les documents suivants :

- un rapport présentant les actes et travaux projetés, les options d'aménagement et le parti architectural;
- un plan de situation (contexte paysager);
- un reportage photographique;

- une vue axonométrique de la situation projetée;
- un ensemble de 6 plans;
- un extrait du plan cadastral et de la documentation patrimoniale;
- une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage, ainsi que dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 5 dit "Le Village". Dans ce P.C.A., la maison est située en zone de construction fermée d'habitations, laquelle est suivie d'une zone d'annexes commerciales et ensuite d'une zone de cours et jardins. Dans la zone de construction fermée d'habitations, des bâtiments destinés à servir de commerce sont autorisés. La profondeur de bâtisse doit être de 12 m maximum, sauf indication contraire au plan. La zone d'annexes commerciales est affectée aux extensions en annexes, entrepôts et garages dépendant des commerces situés à front de voirie. Des pièces d'habitation pour les exploitants des commerces peuvent être situées dans cette zone sur une profondeur de 25 m au maximum par rapport à la façade et l'ensemble de cette zone prévue au plan peut être bâtie.

La maison des demandeurs de permis n'est cependant pas affectée au commerce.

2. Le requérant est propriétaire de la maison voisine, sise rue Grande 126. Une partie de la parcelle des demandeurs de permis se situe derrière celle du requérant, de sorte que la cour de celui-ci est enclavée.

3. Un avis de dépôt de la demande est délivré le 12 décembre 2016. Le dossier est déclaré incomplet le 19 janvier 2017 à cause de la déclaration PEB. Le dossier ayant été complété, un accusé de réception de dossier complet est délivré lui aussi le 19 janvier 2017, en même temps qu'il est indiqué que "le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement", qu'"une étude d'incidences n'est donc pas requise" et que le dossier doit être soumis à enquête publique, le projet dérogeant au P.C.A. sur les deux points suivants :

- toiture plate en zone de construction fermée d'habitations;
- annexe destinée à de l'habitat en zone d'annexes commerciales.

4. Une enquête publique est organisée du 25 janvier 2017 au 8 février 2017. Elle suscite une réclamation de la part du requérant, dans les termes suivants :

" Monsieur,

Ayant consulté la vue axonométrique du projet de M^{me} & M. MASCOLOSO-POSADINU, projet d'extension d'espace de vie par le prolongement et le contournement à l'arrière d'un volume totalement couvert, beaucoup plus haut : 3,05 m.

Situation de départ, nous avons deux cours séparées faisant partie d'un espace découvert par une clôture en plaques béton d'une hauteur de 1,65 m et 6,00 m de longueur, par le fond de ma cour est fermée par un mur de 2,20 m de haut ce qui correspond à la dimension actuelle de la partie plus basse de sa remise existante.

La dimension de la cour est 1,60 m par 6,00 m, espace restreint.

Le projet prévoit un volume fermé qui s'élargit jusqu'à la clôture «plus d'espace découvert initial» qui devient maintenant un mur porteur mitoyen sur toute la longueur et ce mur se poursuit à la même hauteur c.-à-d. 3,05 m en tenant compte de leur niveau 0, sur la plateforme on prévoit une verrière plus haute afin de favoriser la lumière, mais cette conception optimum pour eux, fait obstacle au rayonnement direct du soleil pour nous. Vu l'orientation que nous disposons, le caractère exigü et l'enclave de la situation la cour ne saura plus être illuminée par les rayons du soleil ce sera un puits.

C'est un préjudice considérable pour mon habitation, qui serait invivable car ce serait une cour de prison.

De plus je tiens à signaler que la clôture transformée en mur mitoyen n'a pas été légalisée par un géomètre et encore moins enregistrée car au départ c'est une délimitation de propriété en place de la clôture.

Dans l'espoir que ma situation sera comprise, je souhaite un dénouement qui pourra convenir pour les deux parties.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

GISANA M."

5. La commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable le 7 février 2017.

6. Le 21 février 2017, le collège communal de Boussu donne un avis favorable et sollicite l'avis du fonctionnaire délégué.

7. Le 24 mars 2017, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur les dérogations sollicitées, sous la condition du "strict respect du droit des tiers et du Code civil".

Cet avis est motivé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du Droit de l'Environnement;

Considérant que Monsieur et Madame MASCOLO-POSADINU ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Grande, 124, à 7301 Hornu, cadastré section B n° 416y, et ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de Boussu, dont le récépissé porte la date du 19/01/2017, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 24/01/2017;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 24/02/2017;

Attendu qu'au plan de secteur de Mons-Borinage approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09/11/1983, la parcelle cadastrée Section B n° 416y est située en zone d'habitat;

Par ailleurs, le bien se situe dans le périmètre du Plan Communal d'Aménagement n° 5 «Le Village» (Arrêté Ministériel du 29/04/1994);

Par ailleurs, le bien se situe dans la zone de R.U.B. «Centre d'Hornu» approuvé en date du 24/05/2012;

Le bien se situe également dans une zone de prévention de captage forfaitaire (Prévention éloignée IIB);

Considérant que le projet déroge au plan communal d'aménagement pour les motifs suivants :

- Mise en oeuvre d'une toiture plate en zone de construction principale d'habitation;
- Annexe destinée à l'habitat en zone d'annexes commerciales;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour le motif suivant : article 330, 11°, du CWATUP;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 25/01/2017 au 08/02/2017;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Enclavement de la cour;
- Perte de luminosité;
- Mur de clôture non mitoyen;

Considérant que la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité a émis un avis favorable en date du 07/02/2017;

Vu les lieux;

Vu le reportage photographique;

Vu le rapport du Collège Communal transmis en date du 27/02/2017;

Vu le contexte bâti;

Vu le rapport dressé par l'auteur de projet;

Vu la motivation qu'apporte le Collège communal ainsi que le maître d'oeuvre dans son rapport datant du 07/12/2016;

Vu la configuration des lieux et le contexte bâti composé également de part et d'autre du projet d'annexes arrière composées d'une toiture plate en zone de construction principale d'habitation;

Considérant que le projet est relatif à un aménagement qualitatif permettant d'accueillir une pièce de première nécessité et répondant aux besoins réels des résidents de l'habitation;

Attendu de plus que implicitement une pièce d'habitation est envisageable en zones d'annexes commerciales pour les exploitants de commerce;

Vu l'habitat traditionnel des lieux ainsi que l'implantation du projet situé à l'arrière du volume principal et dès lors non perceptible depuis l'espace public;

Considérant que les actes et travaux projetés respectent les lignes de force du paysage, que le permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un P.C.A. dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales;

Vu les articles 113 et 114 du CWATUP;

J'émet un avis favorable sur les dérogations sollicitées à la condition suivante :

Strict respect du droit des tiers et du Code civil".

8. Le 4 avril 2017, le collège communal de Boussu octroie le permis sollicité en l'assortissant de conditions, à savoir, d'une part, les conditions reprises dans l'avis du fonctionnaire délégué et, d'autre part, le respect des droits des tiers, l'établissement d'un plan d'implantation et une pente transversale du trottoir de 3 cm par mètre vers la bordure sur toute la longueur de la façade.

Il s'agit de l'acte attaqué. Après avoir, notamment, reproduit l'avis donné par le fonctionnaire délégué, l'autorité communale motive sa décision comme suit :

" Considérant que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du P.C.A., n° 5 dit «Le Village» qui n'a pas cessé de produire ses effets;

Considérant que la demande porte sur la transformation et l'extension d'une habitation;

Considérant que le projet est dérogatoire au P.C.A. pour les motifs suivants :

dérogations au Plan Communal d'Aménagement n° 5 dit «Le Village» approuvé par A.M. du 29/04/1994 - n° D5057/10B :

- 1) partie d'annexe à toiture plate en zone de construction principale d'habitation;
- 2) annexe destinée à l'habitat en zone d'annexes commerciales et a fait l'objet d'une procédure d'enquête publique du 25/01/2017 au 08/02/2017;

Considérant qu'une réclamation a été formulée et que les remarques sont les suivantes :

- Enclavement de la cour;

- Manque de luminosité;
- problème mur clôture mitoyen.

Considérant que le P.C.A. prévoit une zone d'annexe[s] commerciale[s] constructible sur 25 m à partir de la voirie;

Considérant que le projet s'inscrit dans la zone d'annexe[s] commerciale[s] mais n'est pas destinée à du commerce;

Considérant que la zone d'annexe commerciale est obsolète;

Considérant cependant que la zone est constructible;

Considérant la faible largeur du terrain et la petite superficie du corps principal;

Considérant que l'annexe comporte des pièces de vie (séjour, cuisine) nécessaires au bon fonctionnement de l'habitation;

Considérant l'enclavement de la cour voisine;

Considérant cependant que des annexes étaient déjà présentes en retour de parcelles;

Considérant que l'avis de la C.C.A.T.M., en séance du 07/02/2017, est favorable (5 pour; 1 contre et 6 abstentions);

Vu l'avis favorable du Collège Communal en séance du 21/02/2017;

Vu l'avis favorable conditionnel du Fonctionnaire Délégué du S.P.W., sollicité le 24/02/2017 et transmis le 24/03/2017 (avis référencé F0316/53014/UDC3/2017/9/D/449026) :

- Strict respect du droit des tiers et du Code Civil.

Vu ce qui précède;

Vu l'avis préalable favorable sur les dérogations remis par le Fonctionnaire Délégué en date du 24/03/2017;

Vu les articles 113 et 114 du CWATUP;

Attendu que le Collège communal décide d'accorder à titre exceptionnel les dérogations sollicitées".

IV. Intervention

Il y a lieu d'accueillir la demande d'intervention de Cyril MASCOLO et Sophie POSADINU, bénéficiaires du permis d'urbanisme attaqué.

V. Débats succincts

L'auditeur-rapporteur a déposé un rapport dans le cadre de l'article 93 du règlement général de procédure, et propose d'annuler l'acte attaqué estimant que les première et quatrième branches du moyen unique sont fondées et que leur examen n'appelle que des débats succincts.

VI. Moyen unique, première et quatrième branches

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

Le requérant prend un moyen unique de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (CWATUP), des articles 4 et 4.L. du P.C.A. n° 5 dit "le Village", du principe de bonne administration, du défaut de motivation et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, il conteste la validité des motifs pour lesquels les dérogations au P.C.A. n° 5 ont été accordées.

Il expose que :

- le caractère jugé obsolète des prescriptions d'un "R.C.U." (lire P.C.A.) ne constitue pas une justification suffisante pour y déroger mais peut tout au plus, constituer une invitation à les abroger ou à les modifier;
- un tel motif ne démontre pas que les dérogations n'ont été octroyées qu'à titre exceptionnel mais indique au contraire que l'autorité a entendu faire de celles-ci le principe et ce, en contradiction avec les prescriptions du plan communal (arrêt du 21 février 2017, Commune d'Ans, n° 237.426);
- l'annexe à construire a une profondeur de 23 mètres alors que la profondeur autorisée de construction en zone de commerce est de 25 mètres et que la profondeur autorisée en zone de construction privée est de 12 mètres par rapport au front de bâtisse (article 4 du P.C.A.);
- "La ville considère donc son plan d'aménagement comme obsolète en ce qui concerne le type de construction autorisée mais comme étant encore d'application en ce qui concerne la profondeur des constructions";
- si le P.C.A. était obsolète, il devait l'être dans toutes ses dispositions puisque la décision attaquée revient à autoriser une construction de 23 mètres alors que ce type de construction, selon la règle générale, n'est autorisée qu'avec une profondeur de 12 mètres;
- la décision litigieuse dénature complètement l'ensemble des buts poursuivis par le P.C.A. puisque la zone n'est plus destinée à du commerce mais à de l'habitation et que les habitations ne sont plus limitées à une profondeur de 12 mètres mais voient ainsi leurs profondeurs autorisées jusqu'à 25 mètres;

- l'article 4.L du P.C.A. prévoit qu'en principe, en zone d'annexes commerciales, ne peuvent être érigés que des entrepôts et garages dépendants des commerces situés en front de voirie mais que, par exception, les pièces d'habitation peuvent être autorisées pour les exploitants des commerces;
- la construction faisant l'objet du permis attaqué n'est ni un entrepôt ni un garage autorisé à titre principal dans la zone. Les demandeurs de permis ne sont pas exploitants d'un commerce et ne pourraient l'être vu qu'il n'y a aucun commerce en front de voirie; ils ne peuvent donc prétendre à bénéficier des effets de l'article 4.L. du P.C.A. ni à titre principal ni à titre d'exception;
- une dérogation justifiée par des intérêts purement privés n'est pas admissible.

Dans une quatrième branche, il rappelle que lorsqu'elle est imposée par la procédure, l'enquête publique entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner la régularité et le bien-fondé des réclamations introduites. Il expose qu'il a fait état du caractère exigü et de l'enclavement de sa cour qui ne sera plus illuminée par les rayons du soleil du fait du projet dans sa réclamation. Il constate que la partie adverse accepte l'enclavement par le fait que "des annexes étaient déjà présentes en retour de parcelle". Il estime qu'il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation, l'annexe existante n'entraînant aucune enclavement. Il ajoute que lors de l'introduction de la demande de permis, cette annexe était partiellement démontée et que ne subsistaient que quelques murs. Il soutient qu'en tout état de cause, l'acte attaqué ne répond pas à sa réclamation en ce qui concerne la verrière plus haute sur la toiture plate qui fera obstacle au rayonnement direct du soleil pour lui. Il ajoute que cette verrière est, en elle-même, contraire à l'article 4.L. du P.C.A. vu son caractère pyramidal.

B. La note d'observations de la première partie adverse

Sur la première branche, la première partie adverse répond, à *titre liminaire et principal*, que le requérant n'a pas d'intérêt au moyen, la modification de destination entraînée par la construction d'une annexe destinée à l'habitation plutôt qu'à un commerce ne lui causant pas de préjudice. Elle expose qu'un projet strictement conforme à la destination de la zone au P.C.A. - entrepôt ou garage - lui aurait été nettement plus défavorable.

En ce qui concerne la profondeur de la construction, elle prétend que l'argument du requérant est incorrect "car il se plaint d'une profondeur de 23 m" alors qu'en vertu du P.C.A. la "profondeur autorisée en zone de construction privée est de 12 m" et qu'en l'espèce, "il n'y a justement aucune dérogation au P.C.A. puisque la profondeur autorisée en zone de commerce est de 23 m".

En ce qui concerne la verrière plus haute que la toiture plate, prévue dans le projet et conçue pour apporter de la lumière du jour aux demandeurs de permis, elle écrit que cette verrière est absolument invisible pour le requérant et ne peut lui causer grief, de sorte que celui-ci n'aurait pas intérêt à ce que, comme le permet inconditionnellement le P.C.A., la couverture du projet soit "opaque", "en matériaux hydrocarbonés, surfacés de paillettes, ardoises ou graviers".

À titre subsidiaire, elle ajoute que la première branche du moyen n'est pas fondée car les motifs de l'acte ressortent clairement, que celui-ci est longuement motivé et reprend les avis auxquels il se réfère. Elle considère que la motivation des dérogations devait être adaptée aux données particulières du dossier et que tant le demandeur de permis que le fonctionnaire délégué et la C.C.A.T.M. y ont été attentifs.

Sur la quatrième branche, elle estime que l'erreur n'est pas démontrée, que le terrain du requérant était déjà enclavé par le bâtiment voisin de droite et l'annexe des demandeurs de permis en façade arrière, que l'élévation du mur qui existait préalablement ne provoque aucune ombre majeure sur la propriété du requérant, le soleil se levant en façade arrière et se couchant en façade avant.

En ce qui concerne le côté pyramidal de la verrière, la commune fait état du fait qu'il s'agit d'une "forme laissant passer la lumière". Elle ajoute que :

- le texte même de l'article 4.L. du P.C.A. prévoit la possibilité d'une exception dans la zone d'annexes commerciales et que l'allusion aux "exploitants de commerce" est purement contextuelle et non restrictive dès lors que l'immeuble peut évoluer dans son affectation par ses occupants.

C. La note d'observations de la seconde partie adverse

Sur la première branche, la seconde partie adverse observe ce qui suit :

- la commune de Boussu n'a pas jugé que son P.C.A. était obsolète mais que la zone d'annexes commerciales l'était, constatant ainsi un état de fait;
- la commune n'a d'ailleurs pas écarté l'application du P.C.A. puisqu'au contraire elle a accordé le permis en y dérogeant, sur la base de motifs spécifiques;
- ainsi, le fonctionnaire délégué a observé que l'habitat n'est pas proscrit dans cette zone puisqu'"implicitement, une pièce d'habitation est envisageable en zone d'annexes commerciales pour les exploitants de commerce";

- la dérogation n'a pas été justifiée "par des intérêts purement privés", mais accordée pour des motifs ne tenant pas à un quelconque détournement de pouvoir, au demeurant non vanté.

Sur la quatrième branche, elle constate que le fonctionnaire délégué résume les remarques émises lors de l'enquête publique, que l'acte attaqué les reprend et comporte ensuite une condition relative au respect des droits des tiers et du Code civil, et que les autorités ont statué en connaissance de cause sur la base du dossier administratif et de la réclamation du requérant. Quant à la verrière, la seconde partie adverse n'aperçoit pas quelle influence celle-ci serait de nature à exercer sur la situation, compte tenu de sa situation sur le toit et en dehors de l'axe des rayons du soleil. Elle conclut au défaut d'intérêt du requérant sur ce point.

D. Mémoire en intervention

Sur la première branche, après avoir rappelé les prescriptions du P.C.A. n° 5 applicables, la partie intervenante expose ce qui suit :

- toute dérogation aux prescriptions spécifiques d'une zone n'est pas en soi de nature à entraîner la dénaturation de cette zone. En effet, si un commerce était situé à front de voirie et que les requérants, exploitants de ce commerce, sollicitaient la construction de la même annexe pour des pièces d'habitation, aucune dérogation n'aurait dû être sollicitée;
- la bâtisse à front de rue est de longue date une habitation et non un commerce ce qui rend, comme le relève l'administration, obsolète la qualification de "zone d'annexes commerciales" la zone où le projet vise à être implanté;
- à juste titre, cette zone reste constructible;
- une annexe est déjà présente au niveau de l'agrandissement du terrain;
- le projet vise à agrandir l'habitation jusqu'à cette annexe qui sera rénovée et incorporée à l'ensemble (pour former la pièce cuisine);
- eu égard à la préexistence de cette annexe, il ne peut être soutenu que le projet entraîne une dérogation à ce point importante qu'elle dénature le P.C.A.

Sur la quatrième branche, elle constate que l'acte attaqué relève que les annexes étaient déjà présentes en retour de parcelle et soutient que la situation du requérant n'est pas modifiée par le permis attaqué.

VI.2. Examen

Sur les première et quatrième branches

Sur l'intérêt à la première branche du moyen

Le requérant justifie d'un intérêt à ce que le P.C.A. visé soit appliqué correctement compte tenu des circonstances de la cause, les demandeurs de permis n'étant pas commerçants.

Sur le fond

Le projet prévoit la construction d'une annexe en prolongement d'une maison d'habitation, dans la zone dite "de constructions d'annexes commerciales" au P.C.A. n° 5 "Le Village" précité.

Concernant cette zone, l'article 4.L. de ce P.C.A. prévoit ce qui suit :

" Zoning.

Cette zone est affectée aux extensions en annexes, entrepôts et garages dépendant des commerces situés à front de voirie.

Les pièces d'habitation pour les exploitants des commerces peuvent être situées dans la zone sur une profondeur de 25 m au maximum par rapport à la façade.

[...]

L'ensemble de la zone prévue au plan peut être bâti.

[...]".

Il n'est pas contesté que le bâtiment principal que le projet vise à agrandir n'est pas affecté à un commerce et que ses propriétaires n'ont pas l'intention d'en modifier la destination, à savoir leur maison d'habitation.

Cependant, il n'apparaît pas, au terme de débats succincts, que la possibilité de construire des pièces d'habitations dans la zone d'annexes commerciales, réservée à des commerçants, soit à ce point structurante dans le P.C.A. précité, qu'elle en devienne une option à laquelle on ne peut déroger.

Partant, l'affaire n'est pas en état d'être tranchée définitivement sur cette première branche. Celle-ci doit être examinée préalablement aux autres branches du moyen unique. Il y a lieu de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Cyril MASCOLO et Sophie POSADINU est accueillie.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

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

Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État, président f.f.,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Anne-Françoise BOLLY.