

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 242.368 du 18 septembre 2018

A. 224.753/XIII-8289

En cause :

VISSERS Mélanie,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49 - 51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

1. **la Ville de Thuin,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme IMMOBILIÈRE PRIMA,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe CASTIAUX, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 12 mars 2018, Mélanie VISSERS demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la délibération du 27 octobre 2017 du collège communal de la ville de Thuin accordant à la société anonyme (S.A.) IMMOBILIÈRE PRIMA un permis d'urbanisme pour la construction d'une pharmacie et de deux appartements sur un bien sis à Gozée, rue de Marchienne, cadastré section A, n^o 192a et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite le 10 avril 2018, la S.A. IMMOBILIÈRE PRIMA demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse ont été déposés.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 22 juin 2018, les parties ont été convoquées à l'audience du 6 septembre 2018 à 10 heures.

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

M^e Line DE CONINCK, *loco* M^e Philippe HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Julien LAURENT, *loco* M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Yves-Alexandre HUBERT, *loco* Me Philippe CASTIAUX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

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. Mélanie VISSERS est domiciliée rue des Tourterelles 19 à Gozée; elle déclare être propriétaire de la maison d'habitation située à cet endroit. Sa propriété jouxte le terrain sur lequel le projet prend place.

Au plan de secteur de Charleroi adopté par un arrêté royal du 10 septembre 1979, ces biens se situent dans une zone d'habitat.

2. Le 9 mai 2017, la S.A. IMMOBILIÈRE PRIMA introduit auprès de l'administration communale de Thuin une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisée à construire une parapharmacie et quatre appartements sur son terrain situé rue de Marchienne à Gozée, cadastré section A, n^o 192a.

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment d'une surface au sol de 737 ou 747 m², comprenant une surface commerciale au rez-de-chaussée et quatre appartements à l'étage, de 100 m² chacun, avec terrasses, desservis par une coursive extérieure à partir d'un hall commun; la surface commerciale est composée d'une zone dédiée à la parapharmacie (271 m²), d'une zone destinée à l'optique (95 m²) et d'une zone abritant les services nécessaires au fonctionnement de ces entités. Il est également projeté d'implanter sur ces terrains des parkings extérieurs à l'avant et à l'arrière ainsi que des garages privés intérieurs. Il est prévu d'aménager un chemin latéral reliant l'avant du bâtiment aux parkings et garages situés en arrière-zone.

Le bâtiment s'implante parallèlement aux limites parcellaires latérales et il présente une profondeur de 41,50 mètres, une largeur de 20,50 mètres à l'avant et de 17 mètres à l'arrière, une hauteur de 7,22 mètres, à une distance de quatre mètres de la propriété de Mélanie VISSERS et quinze mètres environ de son habitation.

3. Le 12 juin 2017, l'administration communale délivre à la demanderesse de permis un accusé de réception de dossier complet, qui dispense par ailleurs le projet de la réalisation d'une étude d'incidences pour la raison que ce projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, sans autre précision.

4. Au cours de l'enquête publique qui a été organisée, sur la base de l'article 330, 2^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du 21 juin au 5 juillet 2017, deux réclamations sont introduites; l'une d'entre elles émane de la partie requérante.

5. Les avis suivants ont été donnés à propos de la demande de permis d'urbanisme :

- avis défavorable unanime du 14 juin 2017 de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) : le projet est disproportionné par rapport à la superficie de la parcelle qui est sur-densifiée;
- avis défavorable du 16 juin 2017 de la direction des routes de Charleroi;
- avis favorable du 11 juillet 2017 de la Société publique de gestion de l'eau;
- avis favorable sous conditions du 19 juillet 2017 de la zone de secours de Hainaut-Est;
- avis du collège communal du 4 août 2017 qui demande que le projet soit réduit et revu selon un schéma annexé à l'avis.

L'avis du collège considère notamment que "les remarques récoltées lors de l'enquête publique et de la consultation de la C.C.A.T.M. sont fondées, que les aménagements s'implantent trop profondément à hauteur des zones de cours et jardins, que la volumétrie est également trop conséquente impliquant des vis-à-vis gênants".

6. Le dossier est envoyé le 14 septembre 2017 au fonctionnaire délégué qui n'émet pas d'avis dans le délai qui lui est imparti.

7. Le 27 octobre 2017, le collège communal de la ville de Thuin délivre à la S.A. IMMOBILIÈRE PRIMA, aux conditions que la décision énumère, le permis d'urbanisme l'autorisant à construire une pharmacie et deux appartements rue de Marchienne à Gozée sur le terrain cadastré section A, n° 192a.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est motivée comme suit :

" [...]

Attendu que M. Hecq représentant la SA Immobilière Prima dont les bureaux sont situés Rue de Montavaux 155 à 7080 Frameries sollicite un permis d'urbanisme pour la construction d'une pharmacie, d'un magasin d'optique et de 4 appartements sis Rue de Marchienne à 6534 GOZÉE, cadastré section A 192 a;

Attendu que la demande de permis a été réceptionnée contre récépissé le 09.05.2017 à l'Administration communale, qu'elle a été réputée complète le 12.06.2017;

Attendu que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de CHARLEROI adopté par Arrêté Royal du 10/09/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Vu les articles 414 et suivants du CWATUPE, règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Vu les articles 431 et suivants du CWATUPE, règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité;

Attendu qu'une enquête publique a été réalisée du 21/06/2017 au 05/07/2017 et que celle-ci a suscité 2 courriers de remarques/réclamations émanant de propriétaires riverains et portant sur :

- la promiscuité d'un volume imposant à hauteur des zones de cour et jardin riveraines;
- la retenue des terres le long des propriétés riveraines;
- l'implantation de garages et parkings à hauteur des zones de cour et jardin riveraines;
- le programme à proximité d'un quartier résidentiel;
- les désagréments du chantier;
- les difficultés de mobilité sur la voirie régionale;
- la transformation progressive du village de Gozée en centre-ville.

L'enquête publique fait également ressortir que pour un riverain, la projection d'une pharmacie (et non d'un supermarché pharmaceutique) avec parking avant ne serait pas problématique;

Vu l'avis défavorable unanime de la CCATM en date du 14.06.2017, aux motifs suivants :

- L'ampleur du projet est disproportionnée à la parcelle (trop de logements, trop grande surface commerciale);
- La parcelle est sur-densifiée;
- Les accès à la voirie régionale semblent accidentogènes (3 points de contact, pas de tourne-à- gauche);
- Le projet implique des vues plongeantes vers les zones privées des propriétés voisines.

Vu l'avis défavorable du SPW-DGO1 reçu le 21.06.2017 : le projet s'implante dans la zone de recul sur alignement (emprise des 21m de l'axe de la voirie);

Vu les conditions du service incendie reçues le 26.07.2017;

Attendu que le bien est repris en zone d'épuration collective au Plan Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre;

Vu l'article 72 § 4 du Règlement communal de police imposant pour toute nouvelle construction le placement d'une citerne à eau de pluie de 5000 litres minimum;

Vu le Code de l'Eau;

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

Vu l'avis du Collège en date du 04.08.2017 :

« Considérant que la demande vise à délocaliser une pharmacie de Gozée implantée dans le quartier résidentiel proche, et que dès lors sur le principe, la projection d'une nouvelle pharmacie le long de la voirie régionale à Gozée se justifie, même sur une surface plus conséquente qu'une pharmacie 'classique',

Que le nombre de m² brut de la pharmacie et du magasin d'optique tend tout de même plus à se rapprocher de l'implantation d'un commerce de moyenne surface;

Considérant que les remarques récoltées lors de l'enquête et de la consultation de la CCATM sont fondées, que les aménagements s'implantent trop profondément à hauteur des zones de cour et jardin, que la volumétrie est également trop conséquente impliquant des vis-à-vis gênants;

Considérant que le projet a pris une ampleur de plus en plus conséquente, pour aboutir le jour du dépôt de dossier à l'adjonction d'un magasin d'optique. Que le programme doit et peut donc être réduit sur base du schéma en annexe qui permet :

- la projection d'une grande pharmacie, sans magasin d'optique
- la projection de deux appartements, en façade avant, sans vues plongeantes vers les jardins voisins et en limitant le gabarit le plus élevé à la zone de recul non gênante pour les voisins
- le parking de 12 P en façade avant tel que prévu
- la projection d'une toiture verte sur le magasin en dehors des zones de terrasse des 2 appartements

- un parking arrière de 8P dans une zone en dalles gazon
- des zones tampons avec haies et plantations le long des propriétés riveraines, les isolant de la seule zone de parking arrière engendrant un charroi réduit (pas d'accès clients)
- l'accès au solde du terrain le cas échéant

En ce qui concerne le recul, le plan ne semble pas correspondre à la réalité, les limites de parcelles étant très certainement toutes implantées à 13 mètres de l'axe de la voirie;

Au vu de ce qui précède, le projet doit être réduit et revu suivant le schéma en annexe».

Considérant que cet avis a été adressé le 13.09.2017 au Fonctionnaire Délégué, que son avis est réputé favorable faute d'avoir été transmis dans les délais (confirmé par courriel en date du 18.10.2017);

Considérant que pour répondre valablement aux divers avis négatifs et objections face au projet, il y a lieu d'adapter ce dernier et solliciter des plans modifiés. Qu'en effet :

1. Il y a lieu puisque c'est possible et que le voisin respecte ces dispositions, de répondre valablement aux indications de la Direction des Routes de Charleroi, relativement aux deux emprises de 21 et 13 m de l'axe de la voirie régionale.
2. Pour répondre valablement aux remarques émises lors de l'enquête publique et par la CCATM en termes de gabarits et vues, 2 appartements implantés à l'étage seront supprimés. Dans un souci de mixité, les deux appartements implantés en bordure de voirie sont maintenus. Ainsi modifié, le bâtiment ne présentera qu'un seul niveau à hauteur de la zone de cour et jardin de la parcelle A191 e2, les vues depuis la terrasse des logements se limiteront à la zone de recul de la parcelle A 159 e.
3. Afin de minimiser l'emprise au sol du bâtiment vu son recul imposé par les dispositions de la Direction des Routes de Charleroi, et compte tenu de la suppression de 2 logements, la profondeur bâtie peut être réduite par la suppression des garages.
4. L'imperméabilisation du sol engendrée par le projet sera gérée par des dispositifs de récolte et de temporisation des eaux de pluie.
5. Afin de minimiser les actes et travaux envisagés dans la zone de cour et jardin, et assurer une continuité avec le futur projet d'urbanisation envisagé dans la zone arrière, les revêtements solides et autres aménagements y seront limités.
6. Vu l'adhésion au plan Maya, les zones non bâties devront être végétalisées, également dans un souci paysager.
7. Le demandeur a exprimé oralement le 9 octobre en présence du Bourgmestre son accord quant à la suppression du magasin d'optique mais sa volonté de maintenir la surface brute commerciale à destination de la pharmacie, d'autant que le déplacement de la pharmacie existante au droit du projet est soumis à délais d'autorisation. Dans le cadre d'un compromis, et puisque la projection des logements relevait plus de l'opportunité que de la nécessité, la surface brute dédiée au commerce pourra être maintenue à destination de la seule pharmacie (et non le magasin d'optique), dans le respect des conditions ci-avant.

Au vu de ce qui précède,

DÉCIDE

Article 1 : de délivrer le permis d'urbanisme sollicité par la SA Immobilière Prima pour la construction d'une pharmacie, et de 2 appartements sis Rue de Marchienne à 6534 GOZÉE, cadastré section A 192 a, sous réserve des autres

dispositions légales et réglementaires, sans préjudice du droit de tiers et aux conditions suivantes :

- Le projet sera implanté en recul, de manière à positionner l'angle du bâtiment du Sud-Ouest à la limite de 21 mètres de recul sur l'axe de la voirie régionale, sans débordement du parking visiteurs de 12 places dans l'emprise des 13 mètres de l'axe de la voirie régionale.
- Les 2 appartements implantés à l'étage et à l'arrière seront supprimés, les deux appartements à rue seront maintenus.
- La tranche bâtie de 6m relative à la projection de garages à l'arrière sera supprimée.
- une citerne à eaux de pluie complétée d'un dispositif de rétention/régulation servant de bassin d'orage (ou citerne «mixte») sera installée, les eaux ainsi récoltées seront utilisées par les divers sanitaires. La preuve du placement de cette citerne sera transmise à l'administration communale avant toute vente, location ou occupation des locaux. Le solde de la toiture plate de la pharmacie sera traité en toiture végétalisée.
- Les revêtements solides de la voie d'accès latérale se limiteront à la limite arrière des appartements, au-delà, il s'agira d'un revêtement perméable (graviers ou en dalles gazon).
- Le parking complémentaire de 8 P implanté à l'arrière ne sera pas destiné aux clients de la pharmacie. Son revêtement sera perméable de type dalles gazon. (Éviter de traiter la totalité de la zone arrière en graviers).
- Toutes les limites parcellaires, à l'exclusion de la limite avant, comporteront des haies composées de minimum 3 essences indigènes dont 2 mellifères. À proximité des jardins et terrasses de voisins, ces haies seront au besoin doublées.
- Le magasin d'optique sera supprimé au profit de la parapharmacie exclusivement.
- Les enseignes seront placées dans le dispositif prévu aux présents plans, elles sont éteintes de 23 heures à 6 heures du matin.
- Les vitrines commerciales du rez de chaussée pourront être pourvues de volets de sécurité si ceux-ci sont placés à l'intérieur derrière la menuiserie et suffisamment ajourés pour maintenir une vue vers les produits y exposés. Un éclairage led de la vitrine pourra être maintenu la nuit, pour autant que l'intensité de cette lumière soit basse pour ne pas constituer une gêne pour les riverains.
- Respect des conditions du service incendie jointes en annexe. Une attestation de conformité sera transmise à l'administration communale avant toute vente, location ou occupation des locaux.

Les travaux seront exécutés sur base de plans modifiés à transmettre respectant ces conditions.

[...]".

8. La délibération du 27 octobre 2017 est notifiée aux réclamants BEKAVAC-VONKO par une lettre du 11 janvier 2018 apparemment non soumise à la formalité de la recommandation à la poste. La notification à la partie requérante n'est pas produite.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.A. IMMOBILIÈRE PRIMA, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Demande de jonction

Le 12 mars 2013, Vinko BEKAVAC, domicilié rue des Tourterelles 21 à Gozée, a saisi le Conseil d'État d'une requête en annulation dirigée contre l'acte attaqué dans la présente cause. Cette affaire est enrôlée sous les références A. 224.756/XIII-8290. La procédure en est actuellement au stade des mesures préalables.

La partie intervenante demande que les deux causes qui sont connexes soient jointes.

En l'espèce, une telle jonction n'est pas, au stade actuel des procédures, conforme à l'intérêt d'une bonne administration de la justice dès lors que la présente requête poursuit la suspension de l'exécution de l'acte attaqué alors que l'autre recours ne sollicite que l'annulation de ce dernier, les deux procédures applicables étant donc distinctes. La demande de jonction n'est pas accueillie.

VI. Demande de mise hors de cause de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse demande à être mise hors de cause parce que le fonctionnaire délégué n'a pas envoyé son avis dans le délai de trente-cinq jours de la demande du collège communal. Elle soutient que même si, par l'effet de l'article 116, § 5, alinéa 2, du CWATUP, l'avis que le fonctionnaire délégué ne rend pas est réputé favorable, il reste qu'il n'y a pas d'avis du fonctionnaire délégué.

L'article 116, § 5, alinéa 2, du CWATUP dispose que le fonctionnaire délégué envoie sa décision sur la demande de dérogation ou son avis dans les trente-cinq jours de la demande du collège communal; passé ce délai, la décision ou l'avis est réputé favorable.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité et qu'il est réputé favorable par défaut, la Région a participé indirectement à l'élaboration de l'acte attaqué de telle sorte que sa mise hors de cause n'est pas justifiée.

VII. Débats succincts

L'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts. En son rapport, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, il conclut que les deux premiers moyens de la requête sont fondés.

VIII. Recevabilité

VIII.1. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante écrit que la partie requérante n'avance aucun élément permettant de démontrer que sa requête datée du 12 mars 2018 a bien été déposée dans le délai de soixante jours à dater de la notification qui lui a été faite de l'acte attaqué. Elle soutient qu'il lui appartient de démontrer la recevabilité de sa requête afin que le Conseil d'État puisse en faire la vérification.

VIII.2. Examen

La partie requérante a déposé une réclamation lors de l'enquête publique.

L'article 343 du CWATUP dispose que "dans les vingt jours de l'octroi ou du refus de permis, l'administration communale notifie la décision aux réclamants".

Il est par ailleurs de jurisprudence constante que la preuve de l'exception de tardiveté incombe à celui qui s'en prévaut. Cela vaut également lorsque l'acte doit être notifié au requérant.

En l'espèce, le dossier administratif ne contient pas de trace de la notification de la décision attaquée à la partie requérante. Seule la copie d'une notification que la commune a adressée le 11 janvier 2018 à M. et M^{me} BAKAVAC-VINKO est produite. À supposer même que la partie requérante ait reçu également à la même date une notification régulière de l'acte attaqué, ce qui reste à démontrer, la requête introduite le 12 mars 2018 l'aurait encore été en temps utile. L'exception d'irrecevabilité n'est pas accueillie.

IX. Premier moyen

IX.1. Thèses des parties

A. La requête

Le premier moyen dénonce la violation de l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP, en ce que l'acte attaqué dispose que "les travaux seront exécutés sur base de plans modifiés à transmettre respectant ces conditions", alors qu'en imposant le dépôt de plans modificatifs postérieurement à la délivrance du permis, la première partie adverse viole le prescrit de la disposition précitée.

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

La seconde partie adverse allègue que la critique de la partie requérante portant exclusivement sur la motivation de l'acte attaqué et l'appréciation du projet par l'autorité communale, il appartient à la première partie adverse d'y répondre.

C. La requête en intervention

La partie intervenante objecte au premier moyen que les conditions stipulées par l'autorité communale sont précises et portent sur des éléments limités du projet et qu'elles n'emportent pas d'autres modifications que celles liées aux éléments non autorisés du projet.

Elle soutient que les suppressions pour radicales qu'elles soient ne font que répondre aux réclamations issues de l'enquête publique sans modifier substantiellement le projet.

Elle ajoute que le programme est substantiellement réduit et son impact diminué, mais que l'implantation, la structure, et les paramètres qui sont maintenus, demeurent identiques et permettent de statuer en connaissance de cause.

Elle affirme que l'impact de ces modifications ne justifie pas une nouvelle évaluation des incidences de la demande par l'autorité communale ni une nouvelle mesure de publicité vis-à-vis des riverains.

Elle précise qu'en réalité, les plans sollicités ne le sont qu'à titre illustratif de conditions clairement énoncées par l'autorité communale.

IX.2. Examen

L'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP dispose comme suit :

" Les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévus au présent titre".

Un permis d'urbanisme peut, en vertu de la disposition précitée, être assorti de conditions, celles-ci devant être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires

postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

En l'espèce, la décision attaquée, en se référant à l'avis du collège communal du 4 août 2017 et en le faisant sien, considère que les remarques récoltées lors de l'enquête publique et celles formulées par la C.C.A.T.M. sont fondées, que les aménagements projetés s'implantent trop profondément à hauteur des zones de cours et jardins, que la volumétrie est également trop importante, impliquant des vis-à-vis gênants. Elle considère que pour répondre valablement aux divers avis négatifs et aux objections suscitées par le projet, il y a lieu d'adapter celui-ci et de solliciter des plans modifiés sur les points qu'elle énumère. Elle délivre néanmoins immédiatement le permis d'urbanisme sous certaines conditions que son dispositif énumère et précise que "les travaux seront exécutés sur (la) base de plans modifiés à transmettre respectant ces conditions".

En prévoyant le dépôt de plans modificatifs après l'octroi du permis d'urbanisme, la première partie adverse se prive de la possibilité de vérifier si les plans modificatifs sur la base desquels les travaux seront exécutés, se conformeront aux conditions qu'elle énumère ou s'ils prévoient des modifications suffisantes pour répondre à toutes les objections que le projet avait soulevées et qu'elle juge fondées.

Au surplus, les conditions imposées impliquent que des modifications importantes soient apportées au projet initial; certaines laissent à l'auteur de projet une marge d'appréciation quant à la manière de s'y conformer. Il en est ainsi des implications de la modification de l'implantation, de la situation de la citerne d'eau de pluie, et du réaménagement intérieur à la suite de la suppression du magasin d'optique.

Par ailleurs, le schéma annexé à l'avis du collège communal du 4 août 2017 est trop imprécis pour remédier à l'absence de plans figurant toutes les modifications qu'impliquent les conditions fixées.

Enfin, les conditions ne se limitent pas à des suppressions pures et simples de certains éléments du projet et certaines sont ambiguës.

Le premier moyen est fondé.

X. Deuxième moyen

X.1. Thèses des parties

A. La requête

Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article 26 du CWATUP ainsi que celle des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs :

- en ce que le rez-de-chaussée de l'immeuble en projet est, en zone d'habitat, à l'usage de pharmacie, avec un parking de 14 véhicules situés à l'arrière de la parcelle en zone de cours et jardins "de fait", parking implanté à la hauteur de la maison de la partie requérante;
- et en ce que, dans le cas d'espèce, la première partie adverse n'a pas examiné *in concreto* si le projet autorisé était compatible avec le voisinage et spécialement avec la propriété de la partie requérante et l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé sur cette question;
- alors que si, principalement destinée à la résidence, la zone d'habitat est une zone multifonctionnelle, les activités et installations autres que résidentielles sont cependant limitativement énumérées et ne sont admissibles que pour autant qu'il soit satisfait à deux conditions cumulatives : d'une part, elles ne peuvent pas mettre en péril la destination principale, résidentielle, de la zone et, d'autre part, elles doivent être compatibles avec le voisinage, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existant dans le voisinage; qu'ainsi, tandis que la première restriction s'opère *in abstracto*, la seconde requiert quant à elle une appréciation *in concreto*;
- et alors que, selon le prescrit des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, les actes administratifs des autorités administratives doivent faire l'objet d'une motivation formelle qui consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision et qu'en outre, cette motivation doit être adéquate.

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

La seconde partie adverse allègue que la critique de la partie requérante portant exclusivement sur la motivation de l'acte attaqué et l'appréciation du projet par l'autorité communale, il appartient à la première partie adverse d'y répondre.

C. La requête en intervention

La partie intervenante rétorque au deuxième moyen que la motivation de l'acte attaqué et les conditions imposées par l'autorité communale démontrent que celle-ci a procédé à une analyse de la compatibilité du projet avec le voisinage.

Elle précise que les considérants énoncés en pages 2 et 3 du permis justifient adéquatement cette compatibilité avec le voisinage au regard des éléments et paramètres compris dans le dossier de demande de permis.

X.2. Examen

L'article 26 du CWATUP, relatif à la zone d'habitat, dispose comme suit :

" La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

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

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics".

Il y a lieu de rappeler que, bien que principalement destinée à la résidence, la zone d'habitat est une zone multifonctionnelle. Les activités et installations autres que résidentielles sont cependant limitativement énumérées et ne sont admissibles que pour autant qu'il soit satisfait à deux conditions cumulatives : d'une part, elles ne peuvent pas mettre en péril la destination principale, résidentielle, de la zone et, d'autre part, elles doivent être compatibles avec le voisinage, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existant dans le voisinage. Ainsi, tandis que la première restriction s'opère *in abstracto*, la seconde requiert quant à elle une appréciation *in concreto*.

En l'espèce, le projet initial prévoyait la construction en zone d'habitat d'un immeuble abritant au rez-de-chaussée une surface commerciale à usage de pharmacie et de magasin d'optique, implanté entre des maisons d'habitation, à faible distance de celles-ci et sur une profondeur de 41 mètres pour le bâtiment et de plus de 80 mètres en comptant les parkings. Un passage latéral, situé le long de la façade latérale qui n'est pas contigüe à la propriété de la partie requérante, permet l'accès des véhicules automobiles à la zone arrière.

La première partie adverse indique, dans la décision attaquée, qu'elle juge fondées les réclamations formulées au cours de l'enquête publique ainsi que les remarques de la C.C.A.T.M.

Or, dans son avis, celle-ci considérait que la surface commerciale était trop grande. Par ailleurs, les réclamants se plaignaient au cours de l'enquête publique de la construction notamment d'une "soi-disant pharmacie" sur une longueur de plus de 80 mètres, et contestaient également l'aménagement de garages et de parkings à l'arrière de la construction en raison des nuisances que cet aménagement pouvait leur occasionner.

La décision attaquée impose la suppression du magasin d'optique mais, mis à part la suppression des garages, la superficie brute de la surface commerciale reste identique "dans le cadre d'un compromis". Par ailleurs, les conditions du permis d'urbanisme remplacent les garages situés à l'arrière par des emplacements de parking (6 places) et maintiennent le parking complémentaire de 8 emplacements, le tout étant accessible depuis la voirie via une voie d'accès latérale au profit non seulement des habitants mais aussi des employés de la pharmacie. Partant, la profondeur totale du projet reste supérieure à 80 mètres, même si le bâtiment en tant que tel est réduit. Par conséquent, les modifications apportées au projet ne rencontrent pas toutes les objections soulevées lors de l'enquête publique, sans que l'autorité ne s'en explique. En effet, il ne ressort pas de la motivation de la décision attaquée que son auteur a vérifié *in concreto* si ainsi modifié, le projet de construction de la parapharmacie pouvait à présent être considéré comme étant compatible avec son voisinage.

Surabondamment, certains passages de la motivation de la décision attaquée sont de nature à susciter des interrogations, tels que celui qui évoque l'objectif d'"assurer une continuité avec le futur projet d'urbanisation envisagé dans la zone arrière", le dossier administratif ne permettant pas de déterminer de quel projet d'urbanisation il s'agit.

Le deuxième moyen est fondé.

Il ressort des débats succincts qui précèdent que le Conseil d'État peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. IMMOBILIÈRE PRIMA est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du 27 octobre 2017 du collège communal de la ville de Thuin accordant à la société anonyme (S.A.) IMMOBILIÈRE PRIMA un permis d'urbanisme pour la construction d'une pharmacie et de deux appartements sur un bien sis rue de Marchienne à Gozée, cadastré section A, n^o 192a.

Article 3.

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

Article 4.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la première partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros est mise à la charge de la première partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

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

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Anne-Françoise BOLLY.