

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 243.117 du 5 décembre 2018

A. 221.126/XIII-7893

En cause :

1. **MINIQUE** Thierry,
 2. **BONGIOVANNI** Antonia,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société coopérative à responsabilité limitée
LE FOYER JAMBOIS & EXTENSIONS**,
ayant élu domicile chez
M^e Julien BOUILLARD, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 3 janvier 2017, Thierry MINIQUE et Antonia BONGIOVANNI demandent l'annulation de la décision du 7 octobre 2016 par laquelle le fonctionnaire délégué octroie à la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) LE FOYER JAMBOIS & EXTENSIONS un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de quatre appartements sur un bien situé rue de Dave à Jambes et cadastré section E, n° 560a.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 23 février 2017, la S.C.R.L. LE FOYER JAMBOIS & EXTENSIONS demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 14 mars 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Yves DELVAL, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 5 septembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 novembre 2018 à 09.30 heures.

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

M^e Gautier MELCHIOR, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Sophie BAUDOIN, *loco* M^{es} Julien BOUILLARD et Thierry BRAIBANT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves DELVAL, auditeur, 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. Le FOYER JAMBOIS ET EXTENSIONS S.C.R.L. introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction de quatre appartements rue de

Dave à Jambes, cadastré section E, n° 560a. Selon la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le terrain est situé en zone d'habitat et en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur. La demande contient également une motivation des dérogations au plan communal d'aménagement n° 10ter "Quartier d'Amée", approuvé par arrêté royal du 24 mai 1959.

2. Par un courrier du 6 juin 2016, le fonctionnaire délégué accuse réception de la demande. Dans cette lettre, d'une part, il informe la demanderesse de permis que sa demande est soumise, conformément à l'article 127, § 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), aux mesures particulières de publicité, qu'il demande l'avis de la direction des Routes, de la société wallonne de distribution des eaux (S.W.D.E.) et du service régional d'incendie de Namur et, d'autre part, il estime que la demande n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

3. L'enquête publique a lieu du 23 juin 2016 au 7 juillet 2016 inclus. Au cours de celle-ci sept réclamations sont émises dont l'une par les requérants.

4. Le 28 juillet 2016, le collège communal de Namur émet un avis favorable conditionnel, proposant la réduction du parking de deux emplacements et la réalisation d'un rideau végétal entre le parking et la parcelle des requérants. Elle s'écarte de l'avis de son service technique de l'Urbanisme.

5. Par un courrier du 19 septembre 2016, l'architecte de la demanderesse de permis transmet une note dans laquelle il répond aux remarques émises lors de l'enquête publique. Une étude d'ensoleillement est jointe.

6. Le 7 octobre 2016, le fonctionnaire délégué accorde le permis sous conditions. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Considérant que le FOYER JAMBOIS & EXTENSIONS SCRL a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de Dave à 5100 JAMBES paraissant cadastré E n° 560 a, et ayant pour objet la construction de 4 appartements;

(...)

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de NAMUR approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986, le bien est situé en zone d'habitat, le long d'une voirie régionale;

Considérant que le projet est conforme au prescrit dudit plan de secteur;

Considérant que le bien est situé en zone de constructions groupées, de cours et jardins et en zone destinée à des services publics dans le périmètre du plan

communal d'aménagement n° 10 Ter «Quartier d'amée», approuvé par arrêté royal en date du 24/05/1959;

Considérant que le bien est repris au schéma de structure communal, d'application depuis le 24/09/2012;

Considérant que le bien est repris dans un périmètre de prévention de captage éloignée de type IIb, approuvé par arrêté du 11/05/2009;

Considérant que le projet déroge au prescrit du plan communal d'aménagement en ce qui concerne :

- Les toitures;
- Les matériaux;
- Construction non conforme à celles autorisées en zone de cours et jardins;
- La hauteur;

Considérant que le permis doit être délivré par le fonctionnaire délégué en vertu de l'article 127 § 1^{er}, 1° et 7°;

Vu l'article 127 § 3 du CWATUPE stipulant : «Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3°, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, 2°, 4°, 5°, 7° et 8°, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement»;

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 06/06/2016;

Considérant que la demande de permis a été soumise à enquête publique, du 23/06/16 au 07/07/2016 inclus;

Considérant que 7 réclamations ont été introduites pour les raisons suivantes :

- Problèmes d'inondation dans le bâtiment voisin;
- Sortie de parking dangereuse;
- L'avis d'enquête fait état de 2 dates de clôture différentes;
- Le caractère exceptionnel des dérogations n'est pas avéré;
- Le projet devrait tenir compte de la proximité immédiate de la zone « partie périphérique des quartiers urbains » et de la densité de 20 à 30 logements par hectare;
- L'absence de mixité sociale (diversité dans la taille et le type de logements) est contraire au schéma de structure communal;
- Non respect de la hauteur de référence du schéma de structure communal;
- Proximité d'un virage dangereux, accroissement du risque d'accident;
- Le projet ne prend pas en compte les caractéristiques de l'habitation située au 499, rue de Dave;
- Le gabarit devrait être moins important;

- Impact visuel et sonore du parking;
- Le nombre de stationnement est insuffisant;
- Perte d'ensoleillement;
- Perte d'intimité;
- Moins-value du bien voisin;
- Abattage d'arbres non représenté sur les plans;
- Le projet participe à la ghettoïsation et à la gentrification du quartier;

Considérant que l'avis du Collège communal, reçu en date du 05/08/2016, est favorable à condition que de réduire le parking de 2 emplacements et de réaliser un rideau végétal entre ce parking et la parcelle contiguë (n° 499);

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés; que conformément à l'article 127, § 2 leur avis est transmis dans les trente jours de la demande; qu'à défaut, il est réputé favorable;

- DGO1 - Direction des Routes : voirie régionale; que son avis sollicité en date du 06/06/2016 et reçu en date du 05/07/2016 est favorable conditionnel;
- SWDE : périmètre de prévention de captage; que son avis sollicité en date du 06/06/2016 n'a pas été transmis à ce jour; qu'il est dès lors réputé favorable par défaut;

Vu le rapport du Service Incendie en date du 19/09/2016;

Considérant que le Conseil d'Etat estime que l'irrégularité dans la publicité ne peut être évoquée par un requérant qui a déposé une réclamation en bonne et due forme lors de l'enquête publique; en effet, la Haute Cour Administrative considère que le fait qu'un requérant a pu déposer une réclamation en connaissance de cause démontre que l'irrégularité éventuelle de la publicité n'a pas pu lui faire grief;

Considérant la note du 19/09/2016 transmise par l'architecte du demandeur en réponses aux remarques formulées lors de l'enquête publique;

Considérant que les remarques formulées par les locataires du Foyer Jambois visent des problèmes techniques internes à l'immeuble qu'ils occupent;

Considérant que la parcelle se situe sur 3 zones au PCA: zone de constructions groupées, de cours et jardins et en zone destinée à des services publics;

Considérant que leur configuration rend une construction en tout point conforme au PCA difficile et, en tout cas, impossible sans engendrer des nuisances importantes pour le voisin direct (n° 499);

Considérant, en effet, que le respect du PCA entrainerait la construction d'un immeuble sur la limite de propriété latérale gauche; que, dans cette configuration, la façade arrière serait inévitablement orientée vers la propriété du réclamant engendrant, pour ce dernier, une perte d'intimité manifeste;

Considérant que le choix opéré par le demandeur de s'implanter contre le bâtiment, dont il est également le propriétaire, s'inscrit dans une démarche de réduction des nuisances pour le voisinage que ce soit en terme de perte d'ensoleillement ou de perte d'intimité;

Considérant que les fenêtres de faibles dimensions prévues sur le pignon sont destinées à des locaux secondaires (buanderie, rangement) et à des chambres; qu'elles ne sont pas susceptibles d'entraîner une perte d'intimité pour le voisin;

Considérant que le projet s'implante partiellement dans la zone de cours et jardins; qu'afin de compenser cette zone occupée par le projet, une zone de jardin est prévue le long de la limite avec le n° 499;

Considérant que cette zone de jardin permet de créer une zone tampon végétale vis-à-vis de la propriété voisine;

Considérant que le Foyer Jambois propose judicieusement de renforcer cette zone tampon en plantant une haie le long de la limite de propriété;

Considérant que le projet se situe en classe A du schéma de structure communal; qu'il est conforme à la densité préconisée (min. 35 logements par hectare);

Considérant que la proximité immédiate d'une autre zone n'est pas de nature à influencer la densité recommandée par le schéma de structure;

Considérant, en effet, que la densité fixée au schéma de structure l'a été en toute connaissance de la situation urbanistique des lieux;

Considérant que la mixité sociale recommandée par le schéma de structure est rencontrée par la création de 2 appartements une chambre adaptables aux personnes à mobilité réduite et 2 logements 2 chambres;

Considérant qu'il semble paradoxal de parler à la fois de ghettoïsation et de gentrification surtout dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme déposée par une société de logement social;

Considérant que la hauteur du projet est identique à celle de l'immeuble auquel il s'accolle;

Considérant que cette hauteur paraît tout à fait acceptable au regard des gabarits des immeubles avoisinants;

Considérant que la hauteur prévue dans la zone de bâtisse contiguë au n° 499 est de 8 mètres; que l'écart entre le projet et le gabarit fixé par le PCA est faible (24 cm);

Considérant, en outre, qu'il est préférable, d'un point de vue urbanistique, de conserver une concordance des gabarits avec l'immeuble mitoyen;

Considérant que la perte d'ensoleillement avancée par le réclamant sera moindre qu'en cas de respect du PCA; qu'elle paraît raisonnable dans le cadre d'un contexte urbain;

Considérant que les toitures sont identiques à celles de l'immeuble mitoyen;

Considérant que les pentes de toiture sont plus faibles que celles préconisées par le PCA; qu'elles permettent de réduire l'impact volumétrique du projet et les pertes d'ensoleillement pour le voisinage;

Considérant que les matériaux utilisés sont identiques à ceux de l'immeuble mitoyen; que ce choix paraît adéquat en ce qu'il donne une cohérence esthétique à l'ensemble formé par les 2 immeubles;

Considérant que les arbres abattus seront remplacés par la plantation d'une haie le long de la limite de propriété avec le n° 499;

Considérant, par ailleurs, qu'il ressort du courrier de l'architecte du Foyer Jambois que le réclamant n'a pas toujours été favorable au maintien de ces arbres;

Considérant que le nouveau parking s'inscrit dans la continuité du parking existant;

Considérant, néanmoins, que pour limiter au maximum les nuisances pour le voisinage, les places P1 et P2 devront être supprimées et les places P3 et P4 seront aménagées en places pour personnes à mobilité réduite;

Considérant que le guide de bonnes pratiques d'aménagement urbain relatif au stationnement de la Ville de Namur admet un nombre inférieur d'emplacements de parking à celui déterminé par le guide pour les immeubles construits par une société de logement social;

Considérant, par ailleurs, qu'en respectant la condition fixée par la Collège communal, les 2 immeubles du Foyer Jambois comporteront 8 emplacements de stationnement pour 8 logements;

Considérant que ces emplacements sont suffisants pour répondre au besoin du projet;

Considérant que la suppression de 2 places de stationnement permettra de conserver une bande engazonnée d'environ 3 mètres sur toute la profondeur de la parcelle;

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet a été étudié dans un souci de moindre nuisance pour le voisin; qu'il est compatible avec le voisinage;

Considérant que le projet s'intègre au contexte urbanistique existant;

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 que 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 l'utilité publique du projet;

Considérant que l'article 127 § 3 du Code Wallon peut être appliqué;

ARRÊTE

Article 1.

Le permis est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

1. Respecter les conditions générales et particulières émises par la Direction des Routes de Namur en date du 01/07/2016, jointes en annexe.
2. Respecter les conditions émises par le Service Incendie en son rapport du 19/09/2016, joint en annexe.
3. Les places de stationnement P1 et P2 seront supprimées. Les places P3 et P4 seront aménagées en places de stationnement pour personnes à mobilité réduite.
4. Une bande engazonnée d'environ 3 mètres sera conservée le long de la limite latérale gauche de propriété et ce, sur toute la profondeur de la parcelle. Pour ce faire, la rampe d'accès pour les PMR débutera au droit du pignon de l'immeuble.
5. Une haie, composée d'essences régionales, sera plantée le long de la limite latérale gauche de propriété, et ce, dans les deux ans de la mise en œuvre du présent permis.

[...]".

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation du plan de secteur de Namur, des articles 1^{er}, 28, 127, § 3, du CWATUP, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, du principe de bonne administration et plus particulièrement du devoir de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elles exposent que la partie adverse a considéré que l'ensemble du projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur alors que l'immeuble projeté est implanté pour partie en zone de services publics et d'équipements communautaires.

Elles ajoutent qu'un immeuble de logements sociaux ne peut s'implanter dans une zone de services publics et d'équipements communautaires que moyennant une dérogation, cette zone ne pouvant être affectée à la résidence. Elles citent un extrait des travaux parlementaires du décret du 27 novembre 1997 (Doc. parl., Parl. wal., 233 (1996-1997), n° 222, p.126), dans lequel le Ministre a déclaré que le logement social, s'il répond à un besoin social, n'a pas vocation à s'implanter en zone de services publics et d'équipements communautaires, mais bien dans une zone d'habitat parce qu'il relève du privatif et non de l'équipement communautaire.

Elles se réfèrent également à un arrêt n° 78.920 du 23 février 1993.

Elles constatent, en tout état de cause que la demande ne mentionne nulle part que les logements à construire seront sociaux, alors que la demanderesse de permis gère également des logements dits moyens et qui sont destinés à la classe moyenne.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que le bien s'inscrit intégralement en zone d'habitat au plan de secteur, de sorte que l'acte attaqué ne comporte aucune erreur de droit et n'avait dès lors pas à motiver l'inscription du bien en zone de services publics et d'équipements communautaires.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante soulève tout d'abord une exception d'irrecevabilité, estimant que les parties requérantes n'ont pas intérêt au moyen en ce qu'elles soutiennent que les logements sociaux ne sont pas admissibles en zone de services publics et d'équipements communautaires. Elle cite à l'appui de cette affirmation l'arrêt n° 214.888 du 29 août 2011.

Sur le fond, elle affirme que le projet s'implante en zone d'habitat et que les parties requérantes n'expliquent pas pourquoi elles considèrent qu'il s'implante dans la zone contrairement à toutes les autorités intervenues dans le projet. Elle expose que la zone voisine concerne les parcelles voisines cadastrées E, n^{os} 556c, 556b et 557 et que la représentation figurant dans la requête est erronée.

D. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent que le projet s'implante bien en zone de services publics et d'équipements communautaires et reproduisent le même extrait du plan de secteur. Elles estiment paradoxal de contester cette affectation du plan de secteur alors qu'il n'est pas contesté que le projet est repris pour partie en zone destinée à des services publics dans le périmètre du plan communal d'aménagement n°10ter "Quartier d'Amée". Cette erreur démontre, selon elles, que la partie adverse n'a pas statué en pleine connaissance de cause et n'a pas exposé les raisons pour lesquelles, à son estime, le projet serait de nature à pouvoir s'implanter dans une telle zone. Elles ajoutent encore avoir intérêt à leur moyen indépendamment de la comptabilité du projet avec la zone de services publics et d'équipements communautaires, dès lors que la décision est affectée d'une erreur de droit et ne comporte pas une motivation permettant de s'assurer notamment que l'autorité administrative a statué en connaissance de cause.

Enfin, elles rappellent qu'il n'est nulle part mentionné que les logements auront bel et bien vocation à répondre à un besoin social.

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse affirme à nouveau que le projet s'inscrit totalement en zone d'habitat et transmet un repérage sur la version papier du plan de secteur qui est la seule, selon elle, à avoir valeur réglementaire et où la parcelle est clairement reprise dans sa totalité en zone d'habitat.

F. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les parties requérantes constatent que le repérage produit par la partie adverse semble avoir été réalisé sur la base d'une simple juxtaposition d'un plan cadastral sur un extrait du plan de secteur alors que le plan cadastral peut être imprécis. Elles prennent pour leur part la planche originale du plan de secteur dessiné au 1/10.000^{ème} sur les fonds topographiques IGN de l'époque (1977-1987), qu'elles reproduisent, et partant de la situation d'un bâtiment situé à l'arrière de la parcelle et figurant sur une vue aérienne de 1994, qu'elles reproduisent également, concluent que la zone bleue de services publics et d'équipements communautaires s'étend bien sur la parcelle concernée par le projet.

Elles rappellent que seule la partie adverse considère que le bien est exclusivement repris en zone d'habitat et en déduisent que le fonctionnaire délégué devait, à tout le moins, exposer dans sa décision pourquoi il estimait que le projet n'était pas en zone de services publics et d'équipements communautaires. Elles soutiennent qu'à défaut, il n'est pas possible de comprendre pourquoi l'autorité s'est écartée sur ce point de l'avis du collège communal de Namur et du dossier de demande.

Enfin, elles ajoutent les éléments suivants :

- le potager situé à l'arrière de la propriété et faisant partie de la demande de permis se situe en zone d'aménagement communal concerté, sans que cela soit mentionné dans l'acte attaqué, de sorte que la motivation est inadéquate;
- le projet concerne également la parcelle n° 556 en raison de la mise en commun des places de parking et cette parcelle est située en zone de services publics et d'équipements communautaires.

V.2. Examen

Quant à la question de savoir si le projet est situé uniquement en zone d'habitat ou prend place également en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur, la partie adverse produit, en annexe à son dernier mémoire, un extrait de ce plan, dans sa version papier, seule de nature à faire foi, à l'échelle 1.500, auquel est superposé un extrait du plan cadastral, à la même échelle, et qui établit que la parcelle est intégralement située en zone d'habitat. Les éléments avancés par les parties requérantes en termes de dernier mémoire ne sont pas de nature de renverser cette démonstration. Les "ombres" figurant dans la zone de services publics et d'équipements communautaires de la version vectorielle du

plan de secteur, qu'elles produisent, ne sont pas suffisamment identifiables pour que des conclusions puissent en être tirées.

Par conséquent, le moyen n'est pas fondé.

V. Troisième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation des prescriptions du plan communal d'aménagement n° 10^{ter} dit "Quartier d'Amée", et plus particulièrement de ses articles 7, 8, 9, 10, 13, 16, 17, 18, 19, 22, 23 et 25, des articles 113, 114 et 127 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et plus particulièrement du devoir de minutie, du principe de légitime confiance, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elles exposent que le bien concerné est repris dans le plan communal d'aménagement (P.C.A.). en zone à destination des services publics, de cours et jardins et de constructions groupées. Elles constatent que le projet s'implante sur ces trois zones, "au mépris des dispositions graphiques" du P.C.A. Elles en déduisent que le projet ne respecte pas la zone de bâtisse définie au P.C.A. et contrevient aux destinations des zones dans lesquelles il empiète, le zonage étant une donnée essentielle de ce plan de sorte que celui-ci aurait dû être modifié ou abrogé avant de délivrer le permis attaqué.

Elles poursuivent en considérant que la partie adverse n'a pas cherché à se conformer au P.C.A., notamment en ce que celui-ci prévoit des zones d'habitations sociales. Elles reprochent à l'acte attaqué de ne pas exposer les raisons pour lesquelles les logements en projet ne pouvaient pas s'implanter dans cette zone.

Elles critiquent ensuite les dérogations en développant les éléments suivants :

a) La pente des toitures : le fait qu'elle soit identique à celle de l'immeuble voisin et qu'elle permet de réduire l'impact volumétrique du projet et les pertes d'ensoleillement pour le voisinage ne justifie pas la dérogation par rapport aux lignes de forces du paysage. Il aurait fallu prendre en considération l'ensemble des bâtiments voisins. La motivation ne concerne pas les toitures plates des volumes

secondaires, celles-ci n'étant pas nécessaires à la réalisation optimale du projet. En outre, l'article 7 du P.C.A. interdit qu'une annexe à un volume principal soit couverte d'une plate-forme lorsque celle-ci est érigée sur une parcelle immédiatement contiguë à la voirie;

b) Les matériaux : le projet prévoit comme matériau dominant une brique de ton gris justifiée de nouveau par l'immeuble mitoyen et la cohérence esthétique. La partie adverse n'a pas d'abord cherché à se conformer au P.C.A. et aucun élément technique n'est de nature à démontrer que cette dérogation est nécessaire à la réalisation optimale du projet. Enfin, l'ensemble du bâti environnant n'est pas pris en considération, seul le bâtiment mitoyen l'est.

c) La hauteur : elle est supérieure à celle préconisée et la justification est de nouveau relative au fait qu'elle est identique au bâtiment mitoyen et qu'elle paraît acceptable au regard du gabarit des immeubles avoisinants, la différence étant faible (0,24 cm). Une telle motivation ne prend pas en considération l'ensemble du bâti environnant pour apprécier si cette dérogation respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage;

d) La dérogation à la zone de services publics : le projet consiste à construire un immeuble à appartements en lieu et place d'une habitation isolée telle que préconisé par l'article 16 du P.C.A. qui renvoie aux articles 17 et 18. Par ailleurs, le rez-de-chaussée n'est pas surélevé d'au moins 50 cm et la distance qui doit exister avec leur propre immeuble ne semble pas respectée. Cette dérogation n'est pas motivée.

e) La dérogation à la zone de cours et jardins : elle n'est pas motivée en ce que le volume arrière empiète largement dans celle-ci et la création d'emplacements de parking et d'une zone de manœuvre dans celle-ci est contraire à la destination d'une zone de cours et jardins;

f) La dérogation à la zone de constructions groupées : le projet présente une profondeur supérieure à celle autorisée en zone de constructions groupées et l'acte attaqué n'est pas justifié à cet égard.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond ce qui suit quant aux dérogations :

a) La pente des toitures et les plateformes pour les volumes secondaires : la note de motivation présente au dossier relève que la pente est identique à l'immeuble mitoyen et la dérogation vise à conserver la même esthétique. Les plateformes

constituent une continuité dans la volumétrie avec l'immeuble voisin et elles permettent d'aménager des portes-fenêtres laissant entrer le maximum de lumière dans les pièces de vie du logement du premier étage tout en réduisant fortement l'impact des volumes sur les gabarits voisins;

b) Le matériau dominant vise à conserver l'harmonie des teintes avec l'immeuble voisin;

c) La zone de cours et jardins est conservée puisqu'elle se déplace vers la limite gauche du terrain. Le nouveau parking s'inscrit dans la continuité du parking existant;

d) Le respect des dispositions du P.C.A. aurait induit des nuisances plus importantes pour les parties requérantes, qui, partant, n'ont pas d'intérêt à leur moyen. Le projet ne porte certainement pas atteinte aux données essentielles du plan communal d'aménagement qui sont bien respectées dans leur essence et les dérogations sont soit mineures soit prévues dans un souci d'intégration au bâti environnant.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante observe que le projet déroge au plan communal d'aménagement principalement pour deux raisons, d'une part, la cohérence avec l'immeuble voisin et, d'autre part, le but d'impacter le moins possible la situation des requérants qui sont des voisins directs.

Elle relève que, dans ce contexte particulier, l'acte attaqué justifie dans ses pages 3 et 4, l'octroi des différentes dérogations sollicitées à savoir la pente, les plateformes, le matériau de façade, la hauteur légèrement supérieure et l'occupation de la zone de cours et jardins.

Elle ajoute que l'immeuble se situe à la frontière de trois zones et que le respect de celles-ci aurait entraîné un immeuble accolé au bien des parties requérantes. Elle estime encore qu'aucune des données essentielles du P.C.A. n'est atteinte, chacune d'entre elles gardant son application générale. Elle expose également que les dérogations ont pour objet de minimiser l'impact du projet sur son environnement direct. Enfin, elle affirme qu'il n'y a pas de dérogation à la zone de services publics puisque le projet de logements sociaux est conforme à celle-ci. Elle observe que le projet ne déroge, quant au zonage, qu'à une infime partie de la zone de cours et jardins qui s'avère inadéquate au regard du projet et de la situation existante.

D. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent que tant l'intervenante que la partie adverse ont accepté de reproduire un immeuble à appartements analogues à celui existant sans se soucier des affectations prévues au plan communal. Elles estiment qu'un tel projet ne pouvait être autorisé sans une modification ou une abrogation préalable du P.C.A. ou une refonte totale de ce projet dans un strict respect du plan qui aurait conduit à un projet présentant un gabarit et un volume conformes à la zone de bâtisses et ainsi au cadre bâti environnant.

Elles soutiennent que tant la partie adverse que l'intervenante proposent une motivation des dérogations *a posteriori* qui ne peut être admise. Elles constatent qu'il a été tenu compte uniquement de l'immeuble mitoyen de l'intervenante et non du cadre bâti environnant. Pour les surplus, elles réitèrent leurs critiques à l'égard des justifications avancées pour les dérogations accordées et ajoutent que, pour la hauteur, il n'a pas été tenu compte de l'article 9 *in fine* du P.C.A. qui prévoit que si le nouveau bâtiment est compris entre deux autres bâtiments existants, son gabarit doit être un raccord avec les deux autres. Elles relèvent enfin qu'il est prévu une zone spécifique d'habitations sociales de sorte que les logements sociaux ne sont pas admissibles dans la zone de services publics.

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse reproduit les arguments développés dans son mémoire en réponse.

V.2. Examen

Sur la recevabilité

Les parties requérantes ont intérêt au moyen pris de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP dès lors qu'il pourrait aboutir à l'annulation du permis d'urbanisme litigieux et que, s'il s'avère qu'il n'est pas possible d'établir que la dérogation est nécessaire à la réalisation optimale du projet, celui-ci devrait être soit abandonné, soit remanié dans le respect des règles. La fin de non-recevoir n'est pas accueillie.

Sur le fond

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte

administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise.

L'acte attaqué est un permis dérogatoire au plan communal d'aménagement n° 10^{ter} "Quartier d'Amée" approuvé par l'arrêté royal du 24 mai 1959. En application des articles 113 et 114 du CWATUP, les dérogations - en l'espèce au plan communal d'aménagement - ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel. Cette restriction impose à l'autorité administrative, tout d'abord, un usage modéré de la dérogation, c'est-à-dire que celle-ci doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action et en rendre compte. Elle implique, ensuite, une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, outre le respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation. Celle-ci ne peut être admise que si l'autorité qui l'octroie appréhende de manière précise les différentes prescriptions auxquelles il est dérogé, afin de pouvoir motiver adéquatement l'octroi des dérogations et leur caractère exceptionnel. Le caractère exceptionnel de la dérogation s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis.

En l'espèce, les parties s'accordent sur le fait que le projet autorisé nécessite des dérogations au plan communal d'aménagement au niveau du zonage mais également des prescriptions relatives à la hauteur, au matériau principal ou aux toitures.

L'article 7 des prescriptions générales du P.C.A. applicables "pour l'ensemble du plan" est rédigé comme suit :

- " La pente de toiture est fixée à 45°. Les matériaux de couverture doivent être mats de teinte foncée inaltérable. Elles doivent être construites en un et même matériau d'une seule et même teinte par bâtiment. L'annexe éventuelle d'un bâtiment principal peut être couverte en plate-forme pour autant que cette annexe ne soit pas érigée sur une parcelle immédiatement contigüe à la voirie ou à la zone de recul".

L'article 8 est rédigé comme suit :

- " L'ensemble de la face extérieure des murs extérieurs d'un même bâtiment doit être réalisé avec un même matériau dominant.

Sont seuls autorisés comme matériaux dominants, le calcaire, le grès, le schiste, les briques de parements rouge brun rugueuses, les pierres naturelles et

reconstituées blanches ou bleues. Les briques de parement lisses ainsi que les matériaux polis, émaillés ou vernis sont proscrits comme matériau dominant (...)"

L'article 10 des mêmes prescriptions générales est rédigé comme suit :

" Les indications 1. 2. 3. 4. 5. signifient que les hauteurs de bâtiments correspondant à ces chiffres sont : pour 1. De 6 m 40 à 8 m (...)"

La zone de constructions groupées dans laquelle une partie de la parcelle se trouve porte bien le chiffre 1.

L'article 16 des prescriptions spéciales du P.C.A. indique à propos de la zone de services publics qu'est "autorisée dans cette zone, toute construction des services publics dont l'esthétique doit être conforme à ce qui existait pour les bâtiments de la zone de constructions isolées".

Les articles 17 et 18, relatifs à la zone de constructions isolées ou jumelées, sont rédigés comme suit :

Article 17 : "dans cette zone sont autorisées des habitations simples ou doubles à condition dans ce dernier cas, de former un tout harmonieux édifié en même temps. Le rez-de-chaussée de ces habitations sera surélevé d'au moins 50 cm et d'au plus 1,50 m (...)"

Article 18 : "du côté ouvert, les habitations doivent être distantes de la limite d'au moins 3,00 m. Cette mesure peut être réduite, à condition que soit toujours garantie la mesure de 6 m entre les bâtiments principaux".

L'article 19, relatif à la zone de cours et jardins est rédigé notamment comme suit :

" Cette zone est principalement réservée à l'aménagement de cours et jardins.

Cependant, sauf dans les zones réservées aux bâtiments isolés ou jumelés, des bâtiments d'une hauteur maximum de 3,50 m peuvent être édifiés, à condition que leur superficie totale occupée soit égale ou inférieure aux $\frac{4}{5}$ ^{ème} de la superficie totale de la parcelle (...)"

En ce qui concerne le zonage, l'acte attaqué expose que la parcelle s'étend à cheval sur trois zones du P.C.A., à savoir une zone de constructions groupées, une zone de cours et jardins et une zone destinée à des services publics et ajoute que "leur configuration rend une construction en tout point conforme au PCA difficile et, en tout cas, impossible sans engendrer des nuisances importantes pour le voisin direct (n° 499)", dès lors que cela entraînerait "la construction d'un immeuble sur la limite de propriété latérale gauche", de sorte que "la façade arrière serait inévitablement orientée vers la propriété du réclamant engendrant, pour ce dernier, une perte d'intimité manifeste". Il aborde ensuite le problème de l'implantation

partielle en zone de cours et jardins et indique "qu'afin de compenser cette zone occupée par le projet, une zone de jardin est prévue le long de la limite avec le n° 499".

La hauteur du bâtiment en projet est de 8,24 mètres sous corniche.

Sur ce point, l'acte attaqué est motivé comme suit :

- " Considérant que la hauteur du projet est identique à celle de l'immeuble auquel il s'accolle;

Considérant que la hauteur prévue dans la zone de bâtisse contiguë au n° 499 est de 8 mètres; que l'écart entre le projet et le gabarit fixé par le PCA est faible (24 cm);

Considérant, en outre, qu'il est préférable, d'un point de vue urbanistique, de conserver une concordance des gabarits avec l'immeuble mitoyen".

Quant aux toitures, l'acte attaqué est motivé comme suit :

- " Considérant que les toitures sont identiques à celles de l'immeuble mitoyen;

Considérant que les pentes de toiture sont plus faibles que celles préconisées par le PCA; qu'elles permettent de réduire l'impact volumétrique du projet et les pertes d'ensoleillement pour le voisinage".

Sur la dérogation relative aux matériaux, le permis est motivé comme suit :

- " Considérant que les matériaux utilisés sont identiques à ceux de l'immeuble mitoyen; que ce «choix paraît adéquat en ce qu'il donne une cohérence esthétique à l'ensemble formé par les 2 immeubles»".

La motivation du permis attaqué, précitée, permet de comprendre le choix de la partie adverse d'autoriser une construction à cheval sur trois zones, une implantation sur la seule zone de constructions groupées étant de nature à engendrer des nuisances importantes pour le voisin.

En revanche, en ce qui concerne la partie de la construction qui prend place en zone de cours et jardins, celui-ci ne justifie pas pourquoi il autorise un bâtiment d'une hauteur supérieure aux 3,50 mètres autorisés par la disposition spécifique du P.C.A. pour cette zone. Indiquer qu'une hauteur de 8 mètres était permise dans la zone de constructions groupées voisine et qu'elle est identique à celle de l'immeuble auquel il s'accolle ne suffit pas, d'autant que l'immeuble en question n'est pas situé en zone de cours et jardins. Par ailleurs, le fait que le parking se situe dans la continuité de celui existant ne suffit pas à motiver adéquatement son implantation en zone de cours et jardins.

En outre, l'acte attaqué ne comporte aucune motivation quant à la partie du projet qui prend place en zone destinée à des services publics. Il appartenait à la partie adverse d'exposer en quoi le projet est compatible avec les dispositions prévues pour celle-ci.

En ce qui concerne les toitures, l'acte attaqué reprend la motivation de la dérogation pour la pente exposée dans la demande de permis mais reste muet quant aux plateformes, alors que la parcelle est immédiatement contiguë à la voirie. Il n'est pas établi que l'affirmation selon laquelle les toitures sont identiques à celles de l'immeuble mitoyen les concerne, ce dernier n'ayant pas de plateforme à l'arrière, à la différence du projet concerné. Quant à la réduction de l'impact volumétrique et des pertes d'ensoleillement pour le voisinage alléguée, elle ne peut valoir pour les plateformes des volumes secondaires au vu de l'implantation de ceux-ci.

Le troisième moyen est fondé.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de la leur accorder.

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

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 7 octobre 2016 par laquelle le fonctionnaire délégué octroie à la S.C.R.L. LE FOYER JAMBOIS & EXTENSIONS un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de quatre appartements sur un bien situé rue de Dave à Jambes et cadastré section E, n° 560a.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence de 350 euros chacune, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 400 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 cinq décembre deux mille dix-huit, par :

Simone GUFFENS,
Luc CAMBIER,
Anne-Françoise BOLLY,
Xavier DUPONT,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Xavier DUPONT.

Simone GUFFENS.