

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 244.032 du 26 mars 2019

A. 225.702/XIII-8414

En cause : **DUPONT** Frédéric,
ayant élu domicile chez
M^e Marie BAZIER, avocat,
rue Jaumain 16
5330 Assesse,

contre :

1. **la Commune de Gesves,**
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 privée à responsabilité limitée
SKYLINE BUILDING,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Benoît HAVET et
Romain VINCENT, avocats,
rue de Bruxelles, 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 16 juillet 2018, Frédéric DUPONT demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis délivré le 23 août 2018 par la délibération du collège communal de Gesves à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) SKYLINE BUILDING pour la construction d'un habitat groupé de huit logements, rue de Surhuy, sur une parcelle cadastrée section E, n^o 627f à Gesves.

II. Procédure

Par une requête introduite le 21 août 2018, la S.P.R.L. SKYLINE BUILDING demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Les dossiers administratifs des parties adverses et la note d'observations 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 29 janvier 2019, les parties ont été convoquées à l'audience du 13 mars 2019 à 10 heures.

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

M^e Marie BAZIER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Natacha DIERCKX, loco M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Romain VINCENT, 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. Le requérant, domicilié à Gesves, rue du Chaurlis, n° 6, déclare être propriétaire d'une maison située dans la même commune, rue de Surhuy, sur une parcelle cadastrée section E, n° 629e.

La partie intervenante est propriétaire d'une parcelle non bâtie sise rue de Surhuy, cadastrée section E, n° 627f qui est située à côté de la maison appartenant au requérant.

Un accès créé sur la parcelle n° 627f est aménagé qui dessert la propriété n° 629e; la situation a donné lieu à la prononciation d'un jugement rendu le 19 mai 2016 par le juge de paix d'Andenne qui a rejeté la demande de création d'une servitude de passage.

Au plan de secteur, ce bien est situé dans une zone d'habitat à caractère rural au nord et dans une zone d'espaces verts au sud.

Au schéma de développement communal, le bien est situé au sein de l'aire d'habitat résidentiel où la priorité de l'urbanisation est de degré 1 (prioritaire).

Au guide communal d'urbanisme, il est situé au sein de l'aire de quartier villageois.

2. Le 16 avril 2018, la partie intervenante introduit auprès de l'administration communale de Gesves une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un habitat groupé de 8 logements répartis au sein de 3 bâtiments, sur la parcelle sise rue de Surhuy, cadastrée section E, n° 627f.

Le terrain présente une forte déclivité vers le Sud. Le gabarit à rue est limité à 1 niveau sous corniche, chaque bâtiment comprenant un volume principal et un volume secondaire; les gabarits comportent à l'arrière de un à deux étages sous le niveau de la rue. La toiture des volumes à rue est à double versant et d'inclinaison de 40° par rapport à l'horizontale; les toitures des volumes secondaires arrière sont à toit plat afin de s'intégrer au relief en créant un jeu de terrasses.

À la demande de permis, sont joints notamment un jeu de plans, un reportage photographique, une étude de faisabilité, un formulaire PEB et une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

3. Le 23 avril 2018, le collège communal délivre un accusé de réception de dossier complet. Le collège considère que la demande ne nécessite pas la rédaction d'une étude d'incidences dès lors que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

4. Le 23 avril 2018, le collège communal accorde à la S.P.R.L. SKYLINE BUILDING le permis d'urbanisme l'autorisant à construire un habitat groupé pour 8 logements (3+3+2) sur le terrain situé à Gesves, rue Surhuy, cadastré section E, n° 627f. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Considérant que la société de Développement Recherche Énergie Environnement Architecture Aménagement Mobilité siégeant Place Communale, 28 à 6230 Pont-

à-Celles mandaté par la société Skyline Building Rue Colonel Bourg 127 à 1140 Evere souhaite introduire une demande d'urbanisme groupée relative à un bien sis rue Surhuy, cadastré 1^{ère} Division Gesves, section E, 627f et ayant pour objet : construire un habitat groupé pour 8 logements (3+3+2);

Considérant que la demande a fait l'objet, en application de l'article D.IV.32 du Code, d'un accusé de dépôt en date du 16/04/2018;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception en date du 23/04/2018;

Attendu que l'Arrêté Ministériel du 22/08/2008 (M.B. 03/10/2008) fait entrer la commune de Gesves en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la Commune de Gesves est décentralisée; qu'il existe une commission communale, un schéma de développement communal en application au 23/03/2016 qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le territoire communal et un guide communal d'urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 23/12/2016 (M.B. 1^{er} février 2017);

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.16, 2° du Code, la demande ne requiert pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué lorsque la demande implique, un ou plusieurs écarts par rapport aux schémas, au guide communal d'urbanisme ou au permis d'urbanisation;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.16, 3°, du Code, la demande requiert l'avis préalable du fonctionnaire délégué lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport au guide régional d'urbanisme ou à la carte des sols; même si la demande relève de la liste des actes et travaux d'impacts limités;

Attendu que le projet a été revu et que le programme se limite aujourd'hui à 8 logements intégrés à la fois au paysage (côté vallée) et à la rue (rue de Surhuy) avec 1 parking couvert par unité;

Attendu que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; que le projet se situe bien en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que le bien est situé en aire d'habitat résidentiel et où la priorité pour l'urbanisation est d'ordre 1 (c'est-à-dire prioritaire) au schéma de développement communal révisé adopté définitivement par le conseil communal du 2 décembre 2015 en application au 23/03/2016;

Considérant qu'un guide communal d'urbanisme révisé adopté définitivement par le conseil communal du 14 novembre 2016, approuvé par Arrêté Ministériel du 23/12/2016 (MB. 1^{er} février 2017), est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal; que le bien est situé en aire de quartier villageois;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre d'assainissement autonome visé par le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Meuse Amont, approuvé par Arrêté Ministériel du 29/06/2006 et entré en vigueur le 15/09/2006;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié dernièrement par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle

de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau et par le décret du 12 décembre 2002;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre de protection, établissant les zones de prévention rapprochée et éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine de catégorie B dénommés «Houte E1, Houyoux G1» sis sur le territoire de la commune de Gesves, désigné par arrêté ministériel du 20 décembre 2005;

Considérant que le projet est situé à proximité des prises d'eau de Gesves - «Houte E1 et Hyoux G1» - à l'intérieur de la zone de prévention éloignée, zone IIB (Arrêté Ministériel du 22/12/2005 publié au Moniteur belge 07/02/2006); qu'il pourrait représenter un risque direct pour celles-ci. En conséquence, les mesures prévues dans les articles R.153 et suivants de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 février 2009 (publié au MB le 27 avril 2009) modifiant le Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau en ce qui concerne les prises d'eau souterraine, les zones de prise d'eau, de prévention et de surveillance sont d'application.

Vu la délibération du Collège communal du 27/06/2011 décidant la prise en charge par le demandeur de l'équipement de toute parcelle à construire située en contrebas de la voirie permettant d'éviter les ruissellements intempestifs; que cette parcelle est dans ce cas de figure;

Vu la contenance du parcellaire concerné, estimée à environ 90 ares dont la moitié se situe en zone urbanisable (zone d'habitat à caractère rural) et le solde en zone d'espace vert *non aedificandi*, jouxtant une zone de protection de captage éloignée;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas d'étude d'incidences sur l'environnement mais bien une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Attendu que les mesures de protection du captage sont de mise, conformément au Livre de l'Eau;

Attendu qu'il a été procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement permettra d'identifier et d'évaluer les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, certains actes et travaux (stockages hydrocarbures) pourraient avoir des incidences sur l'environnement; qu'il appartient au demandeur de les préciser dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que les actes et travaux envisagés n'induisent aucun déboisement, ni replantation, ni modification du relief du sol en zone d'espace-vert;

Considérant que les actes et travaux envisagés ne se situent pas à proximité de sites archéologiques ou classés;

Considérant que les actes et travaux envisagés entraînent des rejets avec un impact potentiel sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines;

Considérant leurs caractéristiques, leur dimension, le cumul avec d'autres projets, l'utilisation des ressources naturelles, la production de déchets, les risques de pollution et de nuisances, les risques d'accidents, leur localisation, les zones géographiques susceptibles d'être affectées, la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, la capacité de charge de l'environnement naturel, leur portée environnementale, l'étendue de l'incidence, la probabilité, l'ampleur, la complexité, la durée, la fréquence et la réversibilité de l'incidence;

Considérant dès lors, qu'il n'y a pas lieu de requérir à une étude d'incidences sur l'environnement pour les motifs suivants : au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant, selon le demandeur, que les options d'aménagements ont été définies en fonction des caractéristiques du terrain, en particulier son relief, sa position paysagère et sa localisation au sein d'un quartier proche du centre du village et de ses services :

- Proposer un programme mixte d'habitat groupé au sein d'une parcelle arborée et intégrée au paysage.
- Structurer un front bâti le long de la rue de Surhuy avec des volumétries conformes aux typologies bâties existantes et traditionnelles.
- Créer une volumétrie intégrée au relief en façade arrière et évitant tout effet de verticalité importante étant donné les différences de relief entre l'avant et l'arrière des bâtisses. Privilégier une intégration du bâti au relief en limitant très fortement les modifications de relief du sol.

Le parti architectural se veut contemporain tout en veillant à inscrire le projet dans son contexte :

- Le programme de 8 logements se répartit au sein de 3 groupements d'habitations étagées.
- Le gabarit à rue est limité à une hauteur de 1 niveau sous corniche et chaque groupement s'articule entre un volume principal et un volume secondaire (abritant le car-port et les circulations verticales/accès commun).
- Chaque habitation dispose au minimum d'un emplacement au sein du car-port afin de limiter la présence de véhicules sur l'espace public. Des emplacements supplémentaires sont aménagés en extérieur afin de disposer jusqu'à une capacité d'accueil de 3 véhicules par logement (plus de 2 au sein de la parcelle);
- En référence aux matériaux rencontrés aux alentours, les matériaux de parement seront le crépi ocre-brun, la pierre naturelle (grès) et du bardage bois comme matériaux secondaire apportant une touche contemporaine tout en donnant une unité aux constructions groupées.
- La toiture des volumes principaux et secondaires à rue est à double versant et d'inclinaison de 40° par rapport à l'horizontale. Les toitures des volumes secondaires arrières sont à toit plat afin de s'intégrer au mieux au relief en créant des jeux de terrasses.
- La composition des façades vise à obtenir un équilibre entre uniformité (valeur d'ensemble assurée par la sobriété de la volumétrie et la cohérence des matériaux) et variété (perception d'une certaine diversité grâce au jeu de

décalage des volumes assurant une certaine dynamique à l'espace-rue tout en assurant une parfaite intégration au relief).

Attendu qu'à Gesves, les zones les plus densément bâties sont actuellement l'îlot de l'administration communale (14 logements/ha), Petite Gesves (10 lgts/ha), Sierpont (9 lgts/ha), le Baty Pire et Pourrain (8 lgts/ha);

Considérant que le schéma d'occupation territoriale renforce les priorités d'urbanisation en y localisant un quartier villageois dans le quartier de Surhuy;

Considérant que pour l'urbanisation du quartier villageois au schéma de développement communal, le nombre de logements à l'hectare attendus sont de 8 à 12 soit un potentiel habitable de 54 à 81 logements;

Considérant l'estimation des équipements nécessaires à l'établissement du projet (gestion de l'épuration de l'eau) et l'évaluation de l'inscription du programme en fonction des outils communaux d'aménagement du territoire - schéma et guide, de la notice d'incidence sur l'environnement, conformément au CoDT;

Considérant que le bien est situé en aire villageoise où la priorité pour l'urbanisation est d'ordre 1, c'est-à-dire prioritaire, au schéma de développement communal; que l'intérêt d'aménager cette zone en particulier dépend de la faisabilité définie en fonction de la carte des contraintes et de l'accessibilité analysée en regard du schéma des déplacements;

Attendu qu'en termes d'urbanisation, le projet est une opportunité de renforcer modérément le quartier villageois en conformité de typologie : parallélépipède avec toiture à versants au niveau des volumes principaux, pour l'aire de quartier villageois, volumétrie annexe à toit plat à l'arrière;

Attendu que la proposition d'un plan d'assainissement est en adéquation avec le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (noue en finition de l'épuration individuelle);

Attendu que la zone de protection de captage proche impose l'évacuation des eaux de ruissellement et épurées de façon intégrée, ce qui semble être le cas;

Attendu que la pente du sol très forte est inapte et inadéquate à la construction dans la partie inférieure; en zone d'espace vert, *non aedificandi* de surcroît;

Attendu que la mise à blanc de la zone d'espace vert en 2016 permet une régénérescence naturelle en cours; que la plantation d'espèces exotiques est à proscrire;

Attendu que la plantation obligatoire d'espèces feuillues indigènes en zone d'habitat à caractère rural est à prévoir;

Attendu que le site paysager (en crête militaire) est visible depuis les voiries environnantes et en contrebas;

Considérant que les toitures plates des volumes secondaires à l'arrière se justifient par une meilleure intégration au relief et seront invisible depuis l'espace rue de la rue de Surhuy;

Attendu que l'accessibilité est acceptable le long de la rue de Surhuy comme voirie de desserte;

Attendu que la mobilité au regard de la densité est acceptable; qu'à ce propos les constructions projetées dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme de

constructions groupées respectent le règlement de police, la circulaire «logements» et le Guide communal d'urbanisme;

Considérant que le projet est situé au sein de l'aire d'habitat résidentiel où la priorité de l'urbanisation est d'ordre 1 (prioritaire) au schéma de développement communal.

Considérant la densité fixée entre 8 et 12 logements par ha avec une superficie parcellaire de l'ordre de 50 ares ($\pm 55\%$ de la parcelle complète), soit un nombre de logements fixé entre 4 et 6 logements;

Considérant que la recherche d'une meilleure intégration au relief, du développement d'un concept d'habitat groupé et la taille globale de la parcelle (93 ares) permet de créer 8 logements sans nuire aux objectifs du schéma de développement communal;

Considérant que ce groupement permet de développer les équipements techniques communs (alimentation en gaz propane, épuration groupée) et des aménagements communs (verger, jardin partagé, promenade au sein d'un espace naturel régénéré,...);

Considérant enfin que le groupement de logement aura en effet la capacité de gérer de manière collective et coordonnée l'espace naturel occupant le solde de la parcelle en lien avec le paysage naturel existant;

Attendu que cet écart au schéma s'inscrit dans la volonté de densifier le quartier idéalement situé à proximité des services et commerces du centre du village sans compromettre le caractère de celui-ci;

Considérant que, dans ces conditions, le projet collectif respecte les lignes de force du paysage bâti en lui répondant avec une architecture adaptée;

Considérant que le guide communal d'urbanisme contient pour l'ensemble du territoire communal en ce qui concerne tant les bâtiments principaux que secondaires, les indications relatives à l'implantation, à la hauteur et aux pentes des toitures, aux matériaux d'élévation et de couverture, ainsi qu'aux baies et ouvertures;

Considérant que le triple projet groupé rencontre les indications du guide d'urbanisme pour la commune de Gesves et du quartier résidentiel plus spécifiquement;

Considérant que la présence d'une zone de protection éloignée de captage pour les prises d'eau de Gesves invite à prendre les mesures prévues dans les articles R.153 et suivants de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 février 2009 (publié au MB le 27 avril 2009) modifiant le Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau en ce qui concerne les prises d'eau souterraine, les zones de prise d'eau, de prévention et de surveillance sont d'application.

En particulier :

- si le bâtiment est équipé d'une citerne à mazout, celle-ci doit être placée dans un encuvement étanche et visitable;
- le rejet des eaux usées doit se faire dans l'égout public (étanchéité des conduites vérifiée);
- les puits perdants, en ce compris ceux évacuant exclusivement des eaux pluviales sont interdits;

- les aires de stationnement de plus de 5 véhicules automoteurs sont rendues étanches et pourvues d'un dispositif de collecte des liquides vers un séparateur d'hydrocarbure;
- la manipulation d'hydrocarbures ou de produits contenant des substances des listes I ou II, ainsi que les opérations d'entretien et de ravitaillement d'engins à moteur sont réalisées sur des surfaces étanches, avec système de récupération des liquides;
- les liquides contenant des substances de la liste I ou II, les hydrocarbures liquides, les huiles et lubrifiants sont contenus dans des récipients étanches, installés sur des surfaces imperméables équipées d'un système de collecte garantissant l'absence de tout rejet liquide.

Compte tenu de la situation du bien en zone de prévention rapprochée et de la proximité du site de prises d'eau, les dispositions suivantes seront impérativement respectées sur le chantier :

- les engins de chantier ne peuvent présenter de fuite d'hydrocarbures. Ils sont en bon état, régulièrement vérifiés et, en cas de problème, immédiatement transférés en dehors des zones de prévention pour être réparés;
- les opérations d'entretien ou de ravitaillement des engins à moteur sont réalisées de manière à éviter tout épandage accidentel de liquide et son infiltration dans le sol;
- seuls les produits nécessaires à l'exécution du chantier peuvent s'y trouver. Les produits présentant des risques pour la qualité de la nappe (carburants, lubrifiants,...) sont soit stockés dans des réservoirs placés dans des cuvettes de rétention étanches, de capacité au moins égale à la capacité totale des réservoirs contenus dans chaque cuvette, soit contenus dans des fûts ou récipients entreposés sur une aire étanche et équipée de manière à garantir l'absence de tout rejet liquide en cas de fuite;
- en cas d'incident, des mesures sont prises immédiatement pour éviter l'extension de la pollution et évacuer les terres qui auraient été contaminées. À cet effet, des kits antipollution comprenant notamment des matériaux absorbant les hydrocarbures et des bâches sont disponibles en quantité appropriée. L'entrepreneur avertit le service compétent de l'administration : SOS ENVIRONNEMENT-NATURE (0800/20.026);

Considérant que le Collège Communal n'a pas prorogé de 30 jours le délai de transmission de la décision relative à la présente demande de permis;

Considérant que les charges d'urbanisme proportionnées peuvent permettre un équipement au droit des constructions envisagées notamment par la constitution de filets d'eau pour les nouvelles habitations conformément au souhait du collège en sa séance du 27/06/2011 et aux principes de proportionnalité et/ou d'admissibilité prévus au CoDT;

Vu les délais de rigueur impartis par le nouveau Code;

Considérant que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et le guide communal et qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis;

Pour les motifs précités,

DÉCIDE

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par société Skyline Building est octroyé.

- Le demandeur prendra à sa charge financière l'équipement des filets d'eau ou aqueducs à placer en bordure de voirie au droit du bien visé par le présent permis, tel que décidé par le Collège en sa séance du 27/06/2011;
- Respecter les mesures prévues dans les articles R.153 et suivants de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 février 2009 (publié au MB le 27 avril 2009) modifiant le Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau;
- La plantation d'espèces exotiques est à proscrire; une haie privative de séparation composée d'essences indigènes (mellifères) sera éventuellement plantée;
- Par unité de logement, le demandeur équipera d'une unité d'épuration individuelle pour les eaux usées, agréée par le SPW, et d'une chambre de visite en fin d'unité;
- Par unité de logement, le demandeur introduira une déclaration pour les établissements de classe 3 conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon fixant les conditions intégrales relatives aux unités d'épuration individuelle et aux installations d'épuration individuelle;
- Par unité de logement, le demandeur prendra à sa charge financière la publication du procès-verbal de l'indication sur place de l'implantation (début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes) par les soins d'un géomètre ou d'un architecte, aux conditions fixées par le collège communal;
- En cas de déblais à évacuer hors site lors des fondations, le demandeur indiquera au Collège communal le lieu de versement desdits déblais, 15 jours avant le début des travaux;

[...]".

IV. Intervention

La requête en intervention introduite le 21 août 2018 par la S.P.R.L. SKYLINE BUILDING, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Mise hors cause de la seconde partie adverse

La Région wallonne demande à être mise hors de cause dès lors qu'elle n'a pas participé à la procédure.

Il y a lieu d'accéder à sa demande, le fonctionnaire délégué n'ayant pas été sollicité par la commune de Gesves et n'ayant pas participé à la procédure.

VI. Débats succincts

L'auditeur-rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le second moyen est fondé.

VII. Second moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le second moyen dénonce un excès de pouvoir, la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du Code du développement territorial (CoDT) et plus particulièrement de ses articles D.IV.15 et D.IV.16, des principes de minutie, de bonne administration et de motivation matérielle.

Le requérant expose que, lors de l'instruction du dossier de demande de permis, aucune consultation du public n'a été organisée et aucun avis (fonctionnaire délégué, commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité, ...) n'a été sollicité, alors que les articles D.IV.15 et D.IV.16, précités, imposaient à tout le moins que l'avis du fonctionnaire délégué soit sollicité et qu'une annonce de projet soit organisée.

Il développe les arguments suivants :

- l'article D.IV.15 du CoDT prévoit que, même si la commune est décentralisée comme l'est la commune de Gesves, elle doit solliciter l'avis du fonctionnaire délégué lorsque le projet présente des écarts, notamment, par rapport au guide communal ou au schéma communal;
- en dépit de plusieurs écarts tant au guide communal qu'au schéma communal, la commune de Gesves n'a pas demandé l'avis du fonctionnaire délégué alors que celui-ci était spécifiquement requis;
- la sollicitation de cet avis est une formalité substantielle dès lors qu'"est illégal le permis délivré sans que le fonctionnaire délégué ait remis un avis lorsque celui-ci est requis en vertu des textes applicables" (C.E., n° 38.936 du 5 mars 1992, Pas., 1994, IV, p. 47) et cet avis constitue un fondement indispensable du permis, même si l'autorité communale a le loisir de s'en écarter (C.E., n° 36.770 du 28 mars 1991);
- faute d'avoir sollicité l'avis du fonctionnaire délégué, la commune de Gesves ne pouvait pas délivrer le permis sollicité;

- en ce qui concerne l'absence d'annonce de projet, à la lecture de l'article D.IV.16 du CoDT, il apparaît clairement qu'une telle mesure d'information du public devait être organisée en raison des écarts au guide communal et au schéma de développement communal;
- les mesures de publicité organisées par le CoDT ont pour objectifs, d'une part, d'offrir la possibilité à ceux qui ont des griefs ou des observations à l'égard de la demande de permis de les faire connaître et, d'autre part, de fournir aux autorités compétentes tous les renseignements et données nécessaires pour qu'elles puissent apprécier les demande en complète connaissance de cause;
- lorsqu'elle est imposée par un texte, la publicité doit impérativement être mise en œuvre dans le respect des textes;
- dans les cas où elle est imposée par le législateur, la tenue de l'enquête publique est une formalité substantielle de l'acte qui en fait l'objet et les autorités ne peuvent se dispenser de l'organiser, pour quelque motif que ce soit, et doivent en assurer l'effet utile, de manière à ce que les habitants du quartier, directement concernés par le projet, aient effectivement la possibilité de faire valoir leurs observations et réclamations en toute connaissance de cause (C.E. n° 170.240 du 19 avril 2007);
- l'autorité doit évidemment respecter les délais offerts aux tiers pour faire connaître leurs observations : en délivrant le permis en l'absence de l'organisation de la phase de consultation du public, le collège communal met les réclamants éventuels dans l'impossibilité de formuler efficacement leurs observations et réclamations contre la demande de permis et s'empêche lui-même de statuer par décision motivée sur les observations et réclamations (C.E., n° 28.118 du 8 juin 1987);
- la consultation du public ne peut pas être remplacée par une consultation informelle ni être fondée sur une consultation portant sur un projet antérieur, fût-il analogue (C.E., n° 73.214 du 22 avril 1998; n° 25.784 du 30 octobre 1985);
- la conséquence de la violation des formalités s'apprécie au regard des objectifs de la législation; ainsi, les irrégularités de la procédure peuvent entraîner l'annulation du permis si les manquements ont empêché de réaliser les objectifs que poursuivent les dispositions qui organisent la publicité des demandes de permis (Gand, 29 mai 1998, T.M.R., 1998, p. 473);
- en l'espèce, étant donné qu'aucune mesure de consultation du public n'a été organisée, les riverains n'ont manifestement pas été en mesure de faire valoir leurs observations à telle enseigne que le permis attaqué est irrégulier.

B. La requête en intervention

La partie intervenante expose que la commune de Gesves bénéficie du régime de décentralisation visé par l'article D.IV.15, alinéa 1^{er}, 1°, du CoDT et que

l'acte attaqué pouvait dès lors être valablement délivré sans solliciter l'avis préalable du fonctionnaire délégué.

Elle ajoute les arguments suivants :

- le projet n'impliquant aucun écart au guide communal d'urbanisme, aucune annonce de projet ne devait être organisée. En effet, l'article D.IV.40 du CoDT prévoit qu'une annonce de projet doit être organisée pour "les demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux plans communaux d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus schémas d'orientation locaux, aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides et aux permis d'urbanisation sont soumises à annonce de projet, et ce, jusqu'à la révision ou à l'abrogation du schéma ou du guide";
- en tout état de cause, le second moyen est irrecevable en ce qu'il dénonce la violation de dispositions légales erronées : la partie requérante vise effectivement la violation de l'article D.IV.15 et D.IV.16 du CoDT mais se méprend sur le libellé de ces dispositions.

VII.2. Examen

L'article D.IV.15 du CoDT est rédigé comme suit :

- " Le collège communal statue sans avis préalable du fonctionnaire délégué, s'il existe pour le territoire où sont entièrement projetés les actes et travaux soit :

1° une commission communale et soit un schéma de développement pluricommunal, soit un schéma de développement communal, soit un schéma de développement pluricommunal et un schéma de développement communal qui a partiellement cessé de produire ses effets conformément à l'article D.II.17, § 2, alinéa 2 et que ce ou ces schémas couvrent tout le territoire communal; à l'issue d'un délai de quatre ans à dater de l'entrée en vigueur du Code, le collège statue conformément à l'article D.IV.16 si un guide communal d'urbanisme comportant au minimum les éléments visés à l'article D.III.2, § 1, 1° et 2°, n'a pas été approuvé ou réputé approuvé;

2° un schéma d'orientation local;

3° un permis d'urbanisation non périmé.

Le collège communal statue également sans avis préalable du fonctionnaire délégué lorsque la demande de permis porte sur les actes et travaux soit :

1° situés entièrement dans une zone d'enjeu communal;

2° visés à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 2°, 6°, 11° à 15° ou d'impact limité arrêtés par le Gouvernement.

Toutefois, le collège communal peut, dans les hypothèses visées aux alinéas 1^{er} et 2, solliciter l'avis facultatif du fonctionnaire délégué".

L'article D.IV.16 du même Code est quant à lui rédigé comme suit :

" Le collège communal statue sur avis préalable du fonctionnaire délégué :

1° dans les cas non visés à l'article D.IV.15;

2° dans les cas visés à l'article D.IV.15, alinéas 1^{er} et 2, 1° lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport aux schémas, à la carte d'affectation des sols, aux guides d'urbanisme ou au permis d'urbanisation;

3° dans les cas visés à l'article D.IV.15, alinéa 2, 2° lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport à la carte d'affectation des sols ou au guide régional d'urbanisme.

Toutefois, le collège communal peut refuser le permis sans solliciter l'avis du fonctionnaire délégué".

Il résulte de ces dispositions que, même à l'égard des communes en régime de décentralisation sur la base de l'article D.IV.15, alinéa 1^{er}, 1°, l'avis préalable du fonctionnaire délégué est néanmoins requis lorsque le projet implique un écart par rapport à un schéma. Le préambule de l'arrêté attaqué est sur ce point imprécis voire erroné lorsqu'il invoque l'article D.IV.16, 2°, du CoDT, précité.

Or, la commune de Gesves est régie par un schéma de structure communal révisé, adopté définitivement par le conseil communal le 2 décembre 2015, devenu un schéma de développement communal lors de l'entrée en vigueur du CoDT conformément à son article D.II.59, § 1^{er}.

Disposant d'une commission communale et d'un schéma de développement communal, la commune est donc en régime de décentralisation en vertu de l'article D.IV.15, alinéa 1^{er}, 1°, du CoDT.

En vertu de l'article D.II.16, du CoDT, le schéma de développement communal a valeur indicative et s'applique, entre autres, au permis d'urbanisme.

L'auteur de l'acte attaqué range le bien faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme, tantôt en aire d'habitat résidentiel, tantôt en aire "villageoise", au schéma de développement communal. Il semble néanmoins découler de la définition des espaces concernés du schéma que le bien est situé, du moins en partie, dans une zone d'habitat résidentiel en ce qu'y est visé le quartier de Surhuy.

L'article 3.2.1.3. du schéma de développement communal régit les zones d'habitat résidentiel.

La prescription relative aux densités énonce ce qui suit :

- " La densité nette y est comprise entre 8 et 12 logements/ha. Les cœurs d'îlots seront préservés de toute urbanisation et la création de nouvelle voirie ne devrait pas y être autorisée. Des accès sont toutefois maintenus (au minimum 2 par îlot) pour préserver l'accessibilité des parcelles enclavées.

La prise en compte de cette valeur de densité est pertinente surtout dans le cas de permis d'urbanisation. Le calcul de la densité se fait en tenant compte de l'ensemble de la surface des parcelles bâties".

Sur la base de l'article D.IV.5, du CoDT, l'acte attaqué décide de s'écarter du critère de la densité de 8 à 12 logements par hectare, et ce pour les raisons qu'il énonce. Le projet prévoit en effet huit logements là où l'application du schéma de développement communal fixe le nombre de logements dans une fourchette de 4 à 6 logements compte tenu de la superficie de la parcelle que l'acte attaqué évalue à environ 50 ares, soit approximativement celle de la partie de la parcelle cadastrale située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, à l'exclusion donc de la partie située en zone d'espaces verts.

La demande de permis d'urbanisme sollicitait également cet écart en renseignant elle aussi une superficie de l'ordre de 50 ares pour le calcul de la densité, et en retenant, elle, la superficie de la parcelle située dans l'aire d'habitat résidentiel au schéma de développement communal.

Il résulte de ce qui précède que l'avis préalable du fonctionnaire délégué était bien requis en l'espèce.

Le moyen dénonce de manière explicite la violation des articles D.IV.15 et D.IV.16 du CoDT et il précise en quoi l'acte attaqué méconnaît ces dispositions.

Si le requérant a confondu le libellé de ces dispositions dans les développements de son moyen, l'erreur n'est pas telle qu'elle a pu empêcher les parties adverses et intervenante, cette dernière s'étant défendue au fond, de comprendre la portée de la critique de légalité soumise au Conseil d'État.

Le second moyen est en conséquence recevable et fondé dès lors que l'avis préalable du fonctionnaire délégué n'a pas été demandé alors que le projet implique un écart par rapport au schéma de développement communal.

Il n'y a pas lieu d'examiner les autres critiques contenues dans ce moyen.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

VIII. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros.
Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. SKYLINE BUILDING est accueillie.

Article 2.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 3.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 23 avril 2018 par la commune de Gesves à la S.P.R.L. SKYLINE BUILDING pour la construction d'un habitat groupé de huit logements, rue de Surhuy, sur une parcelle cadastrée section E, n° 627f à Gesves.

Article 4.

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

Article 5.

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°, 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 vingt-six mars deux mille dix-neuf par :

Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Anne-Françoise BOLLY