

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

V^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 246.027 du 7 novembre 2019

A. 217.523/V-1978

En cause :

1. **VANDIERENDONCK** Ludo,
 2. **GERMIS** Ariane,
 3. **VAN HOLME** Philippe,
 4. **DERON** Chris,
 5. **VANDESANDE** Ingrid,
 6. **MERTENS** Gaston,
 7. **DE CUYPER** Arlette,
 8. **DE BECKER** Guy,
 9. **DEMEULDER** Anne-Marie,
 10. **BLOCKMANS** Patrick,
 11. **ENGELBORGH**s Nathalie,
- ayant tous élu domicile chez
M^e Dorian PYCKE, avocat,
chaussée de La Hulpe 120
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la ville d'Enghien**,
ayant élu domicile chez
M^e Louis VANSNICK, avocat,
place Flagey 18
1050 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN DE XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Parties intervenantes :

1. **la société anonyme SOTRABA**,
2. **VANDER KUYLEN** Mariette (décédée),
ayant toutes deux élu domicile chez
M^e Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne,

3. la commune de Herne,

ayant élu domicile chez
M^e Arne VANDAELE, avocat,
boulevard Bischoffsheim 33
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 10 novembre 2015, Ludo Vandierendonck, Ariane Germis, Philippe Van Holme, Chris Deron, Ingrid Vandesande, Gaston Mertens, Arlette De Cuyper, Guy De Becker, Anne-Marie Demeulder, Patrick Blockmans et Nathalie Engelborghs demandent l'annulation de la décision du collège communal de la ville d'Enghien du 10 septembre 2015 accordant un permis d'urbanisme à Mariette Vander Kuylen pour la construction de deux immeubles à appartements (15 logements) et la transformation d'une habitation en 5 logements, ensemble sis à la chaussée d'Asse, n° 132 à Enghien.

II. Procédure

Par des requêtes introduites les 18 décembre 2015 et 11 janvier 2016, la société anonyme SOTRABA, Mariette Vander Kuylen et la commune de Herne demande à être reçues en qualité de parties intervenantes.

Ces interventions ont été accueillies par des ordonnances des 5 janvier et 5 février 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Valérie Michiels, 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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 26 juin 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^{er} octobre 2019.

M^{me} Pascale Vandernacht, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Dorian Pycke, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Louis Vansnick, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Pierre Moërynck, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, M^e Donatien Bouilliez, *loco* M^e Matthieu Guiot, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^e Arne Vandaele, avocat, comparaissant pour la troisième partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Muriel Vanderhelst, auditeur, a été entendue 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. Non-paiement des droits de rôle

Certaines parties requérantes n'ont pas acquitté les droits de mise au rôle. Il s'agit de : Ariane Germis, Ingrid Vandesande, Arlette De Cuyper, Anne-Marie Demeulder et Nathalie Engelborghs.

Il s'ensuit qu'au regard de l'article 71, alinéa 5, du règlement général de procédure, la requête doit être réputée non accomplie à l'égard de ces parties requérantes.

IV. Demandes en intervention

La société SOTRABA et Mariette Vander Kuylen ont régulièrement introduit une requête en intervention. Leur mémoire en intervention a été envoyé dans le délai imparti et elles se sont acquittées des droits de mise au rôle.

Par une convention de cession, signée le 11 janvier 2016, le permis d'urbanisme attaqué, octroyé initialement à Mariette Vander Kuylen, a été cédé à la société SOTRABA, désormais titulaire du permis attaqué.

Par un courrier du 8 novembre 2017, le conseil des deux premières parties intervenantes a signalé le décès de Mariette Vander Kuylen, le 19 juillet

2016, joignant l'acte de décès et précisant que ses ayant-droit ne souhaitaient pas reprendre l'instance.

Au vu de ce qui précède, seule la demande en intervention de la société SOTRABA doit être accueillie dès lors qu'elle est la bénéficiaire du permis attaqué. Quant à la demande d'intervention de Mariette Vander Kuylen, vu le décès de celle-ci et l'absence de reprise d'instance de ses ayant-droit, il n'y a plus lieu de statuer sur cette demande.

La commune de Herne a régulièrement introduit une requête en intervention, en appui de la requête en annulation. Son mémoire en intervention a été envoyé dans le délai imparti et est recevable. Sa demande d'intervention est accueillie.

V. Faits

1. Le 28 mai 2014, Mariette Vander Kuylen introduit une demande de permis d'urbanisme pour un bien sis chaussée d'Asse, 132 à 7850 Enghien, cadastré Enghien, 3^e division/Petit-Enghien, section A, n^o 351 L et M, en vue de la rénovation et de l'extension d'une maison unifamiliale en six logements et la construction de deux immeubles à appartements pour dix-sept logements.

La parcelle d'implantation se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien, adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 17 juillet 1986. Elle est également située en "zone urbanisée" au schéma de structure communal (S.S.C.) adopté par le conseil communal le 28 novembre 1991 et en "aire d'habitat moins dense ou rural" au Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) adopté par le conseil communal le 18 novembre 1993 et approuvé par un arrêté ministériel du 19 janvier 1994.

Le bien se situe le long d'un cours d'eau de 3^e catégorie et en zone d'inondation (d'aléa faible).

2. Au vu de la teneur des réclamations émises lors de l'enquête publique qui s'est tenue du 20 août au 4 septembre 2014 et de l'avis défavorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émis le 8 septembre 2014, Mariette Vander Kuylen introduit, le 26 janvier 2015, une nouvelle demande de permis d'urbanisme.

Il ressort du dossier de cette demande que les deux immeubles à appartements ne comportent plus que 15 logements au lieu de 17 et que l'habitation présente sur la parcelle doit être rénovée en un immeuble de 6 logements.

Alors que le dossier initial prévoyait quatre dérogations au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), le nouveau projet n'en comporte que deux : dérogations aux articles 128 (rapport façade/pignon) et 129 (toitures plates).

3. Le 24 février 2015, le collège communal de la première partie adverse transmet le dossier de demande de permis, pour avis, à l'Agentschap Wegen en Verkeer.

4. Le dossier de demande de permis est soumis à enquête publique du 24 février au 12 mars 2015. Il ressort du procès-verbal de clôture de l'enquête publique que 85 réclamations écrites – dont celles des requérants – ont été formulées.

5. Le 16 mars 2015, la C.C.A.T.M. émet un avis favorable sur le projet qui est libellé de la manière suivante :

" Après présentation du dossier, quelques remarques sont formulées :

- Ce projet apportera une amélioration par rapport à la situation existante. Il y a une évolution par rapport au précédent projet;
- Pour le bâtiment à rénover, il serait souhaitable de réunir les deux logements prévus dans le volume de la toiture afin de créer un logement sous toit présentant une meilleure habitabilité et un meilleur confort;
- Il manque un local commun dans chaque immeuble afin d'y ranger des vélos.
- Le projet reste fort dense pour la parcelle;
- Le projet manque d'intégration dans la typologie bâtie;
- Une attention devra être portée sur l'impact du projet sur la zone inondable.

En connaissance de celui-ci, les membres de la C.C.A.T.M. émettent un avis favorable au projet à 9 voix pour, 1 voix contre et 2 abstentions".

6. Le 19 mars 2015, la direction des cours d'eau non navigables du département de la Ruralité et des Cours d'eau émet un avis favorable sur la demande de permis tout en indiquant que "(...) tout remblai y est interdit. De plus le demandeur devra prendre les dispositions qui s'imposent pour palier à tout dégât lié aux inondations et en assumer seul la charge sans recours possible contre le gestionnaire du cours d'eau".

7. Par un courrier du 3 mars 2015, l'Agentschap Wegen en Verkeer informe la première partie adverse que compte tenu de la localisation de la parcelle litigieuse, le dossier ne relève pas de sa compétence.

La première partie adverse adresse alors, par un courrier du 18 mars 2015, l'ensemble du dossier à la commune de Herne en lui demandant de bien vouloir faire part de ses observations quant aux emplacements de stationnement sur la chaussée d'Asse.

8. Le 1^{er} avril 2015, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Herne se prononce de manière défavorable au développement d'emplacements de parking le long de la chaussée d'Asse. Il préconise que les emplacements de parking soient situés le plus possible sur la parcelle d'implantation.

9. Le 2 avril 2015, le collège communal de la première partie adverse émet un avis favorable conditionnel sur le dossier de demande de permis.

10. Le 19 mai 2015, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

11. Le 30 juin 2015, Mariette Vander Kuylen introduit, par l'intermédiaire de son architecte, des documents et plans complémentaires de nature à répondre aux réclamations émises lors de l'enquête publique et à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué.

12. Le 20 août 2015, la zone de secours Hainaut Centre émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme.

13. Le 10 septembre 2015, le collège communal de la première partie adverse délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme à Mariette Vander Kuylen "pour la construction de deux immeubles d'appartements (15 logements) et la transformation d'une habitation en 5 logements".

Il s'agit de l'acte attaqué qui a été notifié aux réclamants par un courrier daté du 11 septembre 2015.

VI. Parties à la cause

VI.1. Thèse des parties

Dans son mémoire en réponse, la Région wallonne conteste sa qualité de partie adverse dans la mesure où elle n'a pas participé à l'élaboration de l'acte attaqué, le fonctionnaire délégué s'étant limité à donner son avis à l'égard des demandes de dérogation au R.C.U. La Région wallonne estime qu'elle pourrait être considérée tout au plus comme une "partie intéressée"

VI.2. Appréciation

En donnant un avis défavorable au sujet des dérogations au R.C.U., la Région wallonne a joué un rôle actif dans l'élaboration de l'acte attaqué, de sorte qu'elle doit être maintenue à la cause en qualité de seconde partie adverse.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, du défaut de motifs, de la contradiction dans les motifs, de l'absence d'examen minutieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Tout d'abord, les requérants dénoncent une contradiction dans les motifs, laquelle démontrerait que la demande de permis n'a pas été examinée de manière minutieuse. Ils constatent que deux dérogations ont été octroyées au R.C.U., par le collège communal de la première partie adverse alors qu'à la page 11 de l'acte attaqué, ce même collège précise que "seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations".

Ensuite, ils estiment que l'acte attaqué n'apporte aucun élément permettant de vérifier que le permis attaqué, dérogatoire au R.C.U., a été octroyé à titre exceptionnel et que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage, ces conditions étant exigées par les articles 113 et 114 du CWATUPE.

À leur estime, la motivation contenue à la page 15 de l'acte attaqué est insuffisante en ce que la commune se contente de renvoyer à des projets similaires sur l'entité d'Enghien, ce qui démontre que les dérogations ne sont pas accordées à titre exceptionnel.

Ils relèvent également que la motivation aurait dû être d'autant plus soignée qu'il s'agit d'un permis dérogatoire au R.C.U., délivré sur avis défavorable du fonctionnaire délégué.

S'agissant du premier grief développé par les requérants, la première partie adverse répond que ces derniers n'ont pu valablement se méprendre sur

l'autorité compétente pour octroyer les dérogations au R.C.U. Elle souligne qu'il ressort de la motivation formelle de l'acte attaqué que le collège s'est prononcé sur les dérogations au R.C.U. tout en indiquant qu'il souhaitait s'écarter de l'avis du fonctionnaire délégué "pour les motifs mieux développés en préambule étant donné que l'avis du Fonctionnaire est un avis simple".

S'agissant de la motivation formelle de l'acte attaqué au regard des exigences des articles 113 et 114 du CWATUPE, elle soutient que le projet a été revu à sa demande afin de limiter le nombre de dérogations au R.C.U., ce qui témoigne déjà en soi qu'elle a voulu faire un usage modéré du mécanisme de la dérogation.

Par ailleurs, elle fait valoir que la motivation des dérogations octroyées au R.C.U. ne se limite pas au considérant mis en exergue par les requérants et relatif à d'autres dérogations accordées pour des projets similaires. Selon elle, l'acte attaqué reprend également *in extenso* l'avis du fonctionnaire délégué duquel il ressort que "(...) le projet présente de manière générale une typologie proche de l'environnement local, en matière de gabarit et de volumétrie" ou encore qu'"(...) il s'agit d'une parcelle située en zone urbanisable; que le principe de logements multiples n'est pas en soi à mettre en cause; que le gabarit présenté est en adéquation avec le contexte (...)".

Elle est d'avis que le simple fait que l'acte attaqué ne précise pas expressément que les dérogations octroyées le sont à titre exceptionnel ou que le "projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage", n'est pas pour autant de nature à conclure que la motivation de cet acte est inadéquate.

Enfin, elle précise que le fait que son collègue a autorisé d'autres projets "similaires", ne permet pas – contrairement à ce que prétendent les requérants – de démontrer" à lui seul que ce collège n'accorde pas les dérogations sollicitées à titre exceptionnel". Ainsi, elle rappelle que le Conseil d'État a déjà considéré que dans la mesure où le caractère exceptionnel de la dérogation doit s'apprécier par rapport à un projet bien précis, le fait qu'une dérogation similaire a été octroyée pour un ou plusieurs projets comparables dans les environs, n'est pas de nature, en soi, à faire obstacle à l'admission d'une nouvelle dérogation.

Dans son mémoire en réponse, la seconde partie adverse s'en réfère à la sagesse du Conseil d'État.

Le mémoire en intervention de la première partie intervenante indique que les requérants ne peuvent être suivis lorsqu'ils allèguent qu'une "contradiction flagrante" rendrait "impossible la lecture et la compréhension du permis" quant à l'autorité compétente pour octroyer les dérogations. Elle estime qu'il ressort clairement de l'acte attaqué que c'est le collège communal qui a octroyé les dérogations, après analyse de l'avis du fonctionnaire délégué et après y avoir répondu point par point. Elle ajoute en outre que cela correspond à l'article 114, alinéa 2, du CWATUPE selon lequel c'est au collège communal, sur avis préalable du fonctionnaire délégué, qu'il appartient d'octroyer les dérogations à un R.C.U.

Quant aux dérogations au R.C.U., elle rappelle que l'article 128 de celui-ci impose, d'une part, un rapport "pignon-façade" entre 1,7 et 2,5 et, d'autre part, un maximum de deux niveaux sous gouttières. Après avoir relevé que la dérogation octroyée, en l'espèce, ne concerne que le rapport "pignon - façade", l'un présentant un rapport de 1,4 et l'autre de 2, 8, elle renvoie au rapport justificatif des dérogations présenté à l'appui de la demande de permis, lequel motive l'intérêt qu'il y a à accorder exceptionnellement la dérogation en ce lieu bien précis ainsi que la compatibilité avec les options urbanistiques et architecturales de la zone considérée.

À son estime, il ressort de ce rapport justificatif que la longueur des pignons (la profondeur des bâtiments) est exceptionnellement réduite par rapport à ce qui est en principe prévu par le R.C.U., de manière à ne pas créer des "pignons trop massifs" et afin de respecter le "cadre verdoyant dans lequel vient s'inscrire le projet" et s'intégrer dans le cadre bâti. Elle constate, par ailleurs, que le fonctionnaire délégué, cité dans l'acte attaqué, n'émet pas de remarque défavorable au sujet du rapport "pignon-façade".

Elle prétend ainsi que les motifs justifiant cette dérogation ressortent du dossier de demande de permis et de l'acte attaqué.

Quant à la dérogation à l'article 129 du R.C.U. en ce que le projet prévoit des toitures plates pour les volumes secondaires ainsi que des toitures terrasses, elle s'en réfère ici également au rapport justificatif initial dans lequel elle justifie l'intérêt à accorder cette dérogation par la volonté de réduire le côté massif de l'ensemble des bâtiments. Elle estime qu'il ressort de ce rapport et des photographies jointes à la demande de permis que ces toits plats s'intègrent dans le bâti des deux côtés de la voirie, ne concernent que les toitures secondaires et réduisent le côté massif de l'ensemble des bâtiments. Elle note ici aussi que le fonctionnaire délégué n'a formulé aucune remarque particulière au sujet des toitures plates. Par ailleurs, elle relève que l'auteur de l'acte attaqué, au sujet de l'intégration au cadre bâti et non bâti, considère

que les constructions existantes proches du projet sont assez hétéroclites (bâtiments de plein pied et avec étage, de toiture à versants et de toitures plates). Pour conclure, elle fait observer que l'adaptation du projet, à deux reprises, réduisant le nombre de dérogations au R.C.U., démontre la volonté de l'auteur de l'acte attaqué de réduire les dérogations au strict minimum. Enfin, elle soutient que la motivation de l'acte attaqué relative à l'octroi des dérogations au R.C.U., est contenue dans l'acte attaqué mais aussi par référence aux lieux et au dossier de demande de permis contenant le reportage photographique et le rapport de l'auteur du projet, dont la commune s'approprie les motifs. En outre, elle rappelle que l'avis du fonctionnaire délégué est entièrement reproduit dans l'acte attaqué et participe lui aussi à la motivation formelle des dérogations.

Dans son dernier mémoire, la première partie adverse soutient que l'acte attaqué reprend à suffisance les raisons pour lesquelles son collège communal a estimé que les conditions prévues aux articles 113 et 114 du CWATUPE étaient remplies. Elle rappelle que le projet a été profondément revu à sa demande et que le nombre de dérogations sollicitées a été réduit également. Elle souligne que la motivation de l'acte attaqué comprend 20 pages ce qui, selon elle, démontre le sérieux de l'examen du dossier et le caractère adéquat de cette motivation. Elle cite différents extraits de l'acte attaqué qui, à son estime, démontreraient qu'elle a bien exposé les raisons pour lesquelles il était nécessaire d'accorder les dérogations sollicitées. Par ailleurs, elle considère que l'acte attaqué s'en réfère également à l'avis du fonctionnaire délégué, au rapport du demandeur de permis justifiant les dérogations, au reportage photographique et qu'à la lumière de ces différents éléments, il est aisé de comprendre pourquoi les dérogations aux articles 128 et 129 du R.C.U. ont été accordées par l'acte attaqué. Enfin, elle indique que ce n'est pas parce qu'elle a déjà accordé des dérogations similaires qu'elle ne respecte pas le caractère exceptionnel de celles-ci, chaque dérogation devant être appréciée au cas par cas, en tenant compte des circonstances particulières de la cause.

Dans son dernier mémoire, la première partie intervenante se rallie à la position défendue par la première partie adverse. Selon elle, l'avis du fonctionnaire délégué est favorable en ce qui concerne les deux dérogations elles-mêmes et est défavorable par rapport à d'autres aspects du projet. Elle rappelle également que le projet a été modifié sur bien des points pour répondre à cet avis défavorable. Elle maintient que l'acte attaqué a adéquatement motivé les dérogations accordées en faisant notamment explicitement référence aux justifications qu'elle a présentées lors de la demande de permis. Par ailleurs, elle relève que la dérogation à l'article 128 du R.C.U. ne se justifiait pas pour les bâtiments B et C du projet qui ne sont pas isolés mais bien mitoyens. Elle insiste sur la circonstance qu'elle n'a pas souhaité des

profondeurs trop imposantes et qu'elle a ainsi veillé à une meilleure intégration du projet dans le contexte bâti et dans le respect du cadre verdoyant existant.

VII.2. Appréciation

Au regard des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif 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.

Le premier grief exposé par les requérants n'est pas fondé dès lors que la contradiction dans les motifs qu'ils dénoncent n'est qu'une simple erreur matérielle dans la rédaction de l'acte attaqué, sans conséquence pour la légalité de celui-ci. Les dérogations ont été accordées, en l'espèce, par le collège communal, lequel est bien l'autorité compétente pour en décider, sur avis simple du fonctionnaire délégué.

En outre, il résulte du dossier et de la motivation de l'acte attaqué que l'auteur du permis a octroyé celui-ci en connaissance de cause et après un examen des circonstances de l'espèce, de sorte que l'absence d'examen minutieux du dossier n'est pas établie.

S'agissant des articles 113 et 114 du CWATUPE, la faculté de déroger ou de s'écarter des prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme n'est pas discrétionnaire. L'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité. Elle doit ainsi d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription du règlement communal d'urbanisme dans un cas particulier où la dérogation est permise. Il faut, en outre, que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturation du règlement, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application. Il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage. Ainsi, la décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le règlement et, ensuite, le caractère exceptionnel de la dérogation visé à l'article 114 du CWATUPE 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, deux dérogations sont octroyées au vu des prescriptions du R.C.U. L'une concerne le rapport façade/pignon qui n'est pas respecté, ce qui engendre une profondeur des bâtiments différente de celle prévue au R.C.U. et l'autre concerne la mise en place de toitures plates et de terrasses pour les volumes secondaires alors que le R.C.U. impose des toitures à versants.

En ce qui concerne la première dérogation accordée, il y a tout d'abord lieu de relever que pour un des bâtiments, le rapport pignon/façade est supérieur à 2,5 (2,8), ce qui a pour effet de réduire sa profondeur et pour l'autre, le rapport est inférieur (1,4 au lieu de 1,7), ce qui signifie que pour ce dernier bâtiment, la profondeur est augmentée et non réduite, de sorte que la justification avancée par le bénéficiaire du permis-tant dans la lettre de motivation des dérogations figurant dans le dossier de demande que dans ses écrits de procédure- selon laquelle le parti est de minimiser la profondeur des bâtiments, est inadéquate et à tout le moins n'est valable que pour un des bâtiments autorisés en dérogation. En outre, cette volonté de minimiser la profondeur des nouveaux bâtiments pour respecter au mieux le cadre verdoyant dans lequel vient s'inscrire le projet est contredite par l'ajout de volumes annexes à l'arrière de ceux-ci. Quant à l'argument soulevé dans le dernier mémoire suivant lequel la dérogation à l'article 128 du R.C.U. ne se justifiait pas pour les bâtiments B et C du projet dès lors qu'ils sont mitoyens et non isolés, il aurait pu être développé bien plus tôt dans les écrits de procédure et est en contradiction avec la demande de dérogation qui a été faite par le demandeur de permis dès le projet initial.

Quant à la motivation de l'acte attaqué au sujet des deux dérogations, elle est libellée comme suit :

" En ce qui concerne les dérogations sollicitées, celles-ci sont acceptables dans la mesure où elles ont déjà été accordées pour des projets similaires sur notre entité; que de plus, le terrain visé par le projet est le dernier dans cette rue pour la partie située sur notre entité".

Contrairement à ce que soutient la première partie intervenante, bénéficiaire du permis, les motifs susmentionnés sont les seuls qui figurent dans l'acte attaqué qui concernent spécifiquement la motivation des dérogations octroyées.

Quant à l'avis du fonctionnaire délégué intégré dans l'acte attaqué, il se prononce défavorablement sur les dérogations sollicitées. Ainsi, même s'il n'évoque pas particulièrement les points techniques soumis à dérogation, à savoir le rapport façade/pignon et les toitures plates, son avis est défavorable et les motifs mis en

exergue tant par la première partie adverse que la première partie intervenante, sont particulièrement généraux :

" Le projet présente de manière générale une typologie proche de l'environnement local, en matière de gabarit et de volumétrie; considérant en effet qu'il s'agit d'une parcelle située en zone urbanisable; que le principe de logements multiples n'est pas en soi à mettre en cause; que le gabarit présenté est en adéquation avec le contexte, le RCU, et en relation avec l'emprise au sol".

Si l'on peut trouver dans ces motifs un lien avec les conditions fixées par l'article 113 du CWATUPE qui impose que le permis dérogatoire justifie en quoi le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage, aucun lien ne peut être établi avec la condition imposée par l'article 114 du CWATUPE, à savoir le caractère exceptionnel des dérogations accordées et la nécessité de déroger au règlement.

S'agissant de l'intégration au cadre bâti et non bâti, liée à la condition imposée par l'article 113 du CWATUPE, l'acte attaqué lui-même spécifie que les constructions existantes proches du projet sont assez hétéroclites (bâtiments de plein pied et avec étage, avec des toitures à versants et des toitures plates) justifiant ainsi que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage. Toutefois, l'acte attaqué ne précise pas le caractère exceptionnel des dérogations accordées ni la nécessité de déroger au règlement communal d'urbanisme.

En outre, affirmer comme le fait la première partie adverse que l'acte attaqué s'est approprié les motifs de l'auteur du projet figurant dans la lettre de motivation des dérogations, est inexact dès lors qu'à aucun moment ces motifs n'y sont reproduits et que la seule référence qui y est faite se limite à un "vu le rapport de l'auteur de projet".

Comme souligné ci-avant, la seule justification fournie dans l'acte attaqué quant à l'autorisation des dérogations, est la circonstance qu'elles sont "acceptables dans la mesure où elles ont déjà été accordées pour des projets similaires sur notre entité; que de plus, le terrain visé par le projet est le dernier dans cette rue pour la partie située sur notre entité".

Force est de constater que ces motifs sont toutefois insuffisants au regard des exigences légales prévues à l'article 114 du CWATUPE.

D'une part, l'auteur de l'acte attaqué n'identifie pas distinctement chaque dérogation octroyée et les conséquences engendrées par ces dernières sur le projet pris dans sa globalité. D'autre part, il n'indique pas les raisons pour lesquelles il est

nécessaire de déroger au rectangle capable de bâtisse (rapport pignon/façade) et au principe des toitures à versants, l'auteur de l'acte attaqué n'indiquant pas pourquoi le projet n'aurait pas été tout aussi "acceptable" dans une version qui aurait respecté le rectangle de bâtisse ainsi qu'avec des volumes secondaires sans toiture plate ou encore sans volumes secondaires.

Même si la première partie adverse a veillé à réduire le nombre de dérogations accordées (2 au lieu de 4), il n'en reste pas moins qu'aucun des motifs formellement exprimé ne démontre qu'elle a d'abord examiné la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, pour ce second projet remanié. Ensuite, elle ne donne aucun motif de bon aménagement du territoire qui la convainc de ne pas respecter les prescriptions du règlement communal d'urbanisme à cet endroit et pour ce projet en particulier, si ce n'est en renvoyant vers d'autres projets similaires qu'elle aurait autorisés sur son territoire sans autre précision, et en s'appuyant sur le fait que le projet litigieux sera le dernier dans cette rue, sans que l'on comprenne pourquoi ce motif devrait impliquer plus facilement l'octroi de dérogations alors que le R.C.U., pour cette aire d'habitat moins dense ou rural, s'étend à bien d'autres rues.

La première partie adverse ne précise ainsi pas pourquoi elle estime que le projet respecte mieux le bon aménagement des lieux avec des toitures plates pour les volumes secondaires et un rapport façade/ pignon différent de celui prévu au R.C.U., alors que les prescriptions de ce dernier sont censées traduire le bon aménagement des lieux tel qu'elle l'a voulu sur cette portion de son territoire.

Il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante au regard de l'article 114 du CWATUPE, en ce que la nécessité de déroger au règlement communal d'urbanisme n'est pas adéquatement et suffisamment justifiée.

En conséquence, le premier moyen est fondé.

VIII. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

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

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme SOTRABA et la commune de Herne sont accueillies.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la requête en intervention introduite par Mariette Vander Kuylen, en l'absence de reprise d'instance.

Article 3.

La requête doit être réputée non accomplie en ce qui concerne les parties requérantes suivantes : Ariane Germis, Ingrid Vandesande, Arlette De Cuyper, Anne-Marie Demeulder et Nathalie Engelborghs.

Article 4.

La décision du collège communal de la ville d'Enghien du 10 septembre 2015 accordant un permis d'urbanisme à Mariette Vander Kuylen pour la construction de deux immeubles à appartements (15 logements) et la transformation d'une habitation en 5 logements, ensemble sis à la chaussée d'Asse, n° 132 à Enghien est annulée.

Article 5.

La première partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 1200 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros accordée aux parties requérantes.

Les première et troisième parties intervenantes supportent chacune le droit de 150 euros lié à leur intervention.

Le droit de 150 euros lié à l'intervention de Mariette Vander Kuylen est mis à charge de sa succession.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la V^e chambre,
le 7 novembre 2019, par :

Pascale Vandernacht,	président de chambre,
Jan Clement,	conseiller d'État,
Frédéric Gosselin,	conseiller d'État,
assistés de :	
Gregory Delannay,	greffier en chef.

Le Greffier en chef,

Le Président,

Gregory Delannay.

Pascale Vandernacht.