

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 246.189 du 26 novembre 2019

A. 228.613/XIII-8715

En cause : 1. **SIMON** André,
 2. **BOLLE** Jean-Claude,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Christophe THIEBAUT, avocat,
 boulevard de la Woluwe 62
 1200 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 9 juillet 2019, André SIMON et Jean-Claude BOLLE demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 29 novembre 2018 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre à l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) ACCUEIL ET SOLIDARITÉ un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension et la mise en conformité de la maison de repos et de soins « Jours Heureux » sur un bien sis à Longchamp, rue Marcel Hubert, 2, et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M. Raphaël BORN, auditeur 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 14 octobre 2019, les parties ont été convoquées à l'audience du 18 novembre 2019 à 10.00 heures.

M. Luc DONNAY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Christophe THIEBAUT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Yvan TOURNAY, loco M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Raphaël BORN, 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 9 juillet 2018, l'A.S.B.L. ACCUEIL ET SOLIDARITÉ introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension et la mise en conformité de la maison de repos et de soins « Jours Heureux » située rue Marcel Hubert, 2, à Eghezée et sise sur un bien cadastré 2^{ème} division Longchamps, section A, parcelles n° 253H et 253L.

Au plan de secteur de Namur, le bien est repris en zone de services publics et équipements communautaires, s'agissant de la parcelle n° 253L, et en zone d'habitat à caractère rural, s'agissant de la parcelle n° 253H.

La demande de permis précise que les travaux ont pour objet la construction :

- d'une annexe centrale de 1432,44 m² répartis sur 4 niveaux et de 358,11 m² de caves supplémentaires;
- d'une annexe gauche de 778,62 m² répartis sur 3 niveaux;
- d'un agrandissement du réfectoire de 56,54 m²;
- d'un espace de séjour au 1^{er} étage de 106,79 m² (sur les terrasses en place et non occupées);
- d'un espace de séjour au 3^{ème} étage de 62,07 m² (sur une partie de la toiture du bâtiment à deux niveaux).

Le projet vise également l'aménagement, la reconstruction et la modernisation complète de l'infrastructure et l'isolation de l'enveloppe extérieure des bâtiments existants.

2. Le 24 juillet 2018, le fonctionnaire délégué établit l'accusé de réception d'un dossier complet.

3. Le 2 août 2018, la DGO1 — département du réseau Namur-Luxembourg émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

4. Le 20 août 2018, le fonctionnaire délégué reçoit l'avis défavorable, sous réserve, du service technique provincial.

5. Le 7 septembre 2018, la zone de secours NAGE transmet un avis favorable conditionnel.

6. Le 29 novembre 2018, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel comporte les motifs qui suivent :

« Le Fonctionnaire délégué,
Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code);
Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement;
Considérant que Accueil et Solidarité A.S.B.L. a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à rue Marcel Hubert, 2 5310 Eghezée cadastré Eghezée 2 Div., Section A N° 253 L et ayant pour objet l'extension et la mise en conformité de la maison de repos et de soins "Jours Heureux";
Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 24/07/2018;
Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.22 du Code, le fonctionnaire délégué est compétent puisque le permis concerne, en tout ou en partie, des actes et travaux :
4° situés dans une zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur ou dans les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes visés à l'article D.II.19;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;
Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également 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.62 du livre I^{er} du Code de l'environnement; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement;
Considérant que le bien est repris au plan de secteur de Namur approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 en zone de services publics et équipements communautaires;
Considérant que le bien est repris en zone de services ou équipements au schéma de développement communal adopté le 15/06/2016;
Considérant que le bien est situé le long d'une voirie régionale;
Considérant que le bien jouxte un cours d'eau de deuxième catégorie;
Considérant que le bien est repris pour partie en zone d'aléa d'inondation moyen;

Considérant que l'avis du Collège communal d'Eghezée, sollicité en date du 24/07/2018 est réputé favorable par défaut;
 Considérant que l'avis de la Zone de Secours NAGE - Namur 1, sollicité en date du 24/07/2018 et transmis en date du 11/09/2018 est favorable conditionnel;
 Considérant que l'avis de la DGO1 - Direction des Routes, sollicité en date du 24/07/2018 et transmis en date du 09/08/2018 est favorable conditionnel;
 Considérant que l'avis du STP - Cours d'eau 2^e catégorie, sollicité en date du 24/07/2018 et transmis en date du 20/08/2018 est défavorable;
 Vu l'absence d'avis du Collège communal;
 Vu l'avis favorable conditionnel du Service Incendie
 Vu l'avis favorable conditionnel de la Direction des Routes;
 Considérant qu'il y a lieu de respecter les conditions émises par ces deux instances;
 Vu l'avis défavorable du Service technique provincial;
 Considérant que le projet consiste à agrandir une maison de repos en lui adjoignant deux ailes perpendiculaires à l'avant du volume existant;
 Considérant que l'activité est existante; que les normes en la matière ont été revues avec pour conséquence la réduction du nombre de chambres, et que pour la survie de l'établissement, il s'agit d'en créer de nouvelles;
 Considérant qu'un permis a été octroyé en 2012 pour l'aile située à droite;
 Considérant que l'aile située à gauche propose trois niveaux, comme la partie située à l'arrière, de façon à diminuer progressivement le gabarit vers le quartier résidentiel;
 Considérant que le projet respecte l'architecture des constructions existantes et s'intègre au cadre bâti avoisinant;
 Considérant cependant que les teintes ludiques attribuées aux garde-corps doivent être revues pour faire partie d'une gamme de couleurs assorties au parement existant, et être moins vives que représentées aux plans;
 Considérant qu'en effet, si l'idée est bonne de distinguer les chambres les unes des autres et de proposer un peu de couleur pour les résidents, il ne faut cependant pas attirer toute l'attention par des couleurs vives sur une architecture qui est surtout fonctionnelle et qui se distingue déjà par son gabarit;
 Considérant que l'avis du Service technique provincial demande de tenir compte des aspects suivants : niveau du rez-de-chaussée, remblais, distance par rapport au cours d'eau, sous-sol, stockage;
 Considérant que les deux nouvelles extensions, très distantes du cours d'eau, proposent en partie un sous-sol effectivement inondable; qu'il ne s'agit pas de pièces de vie et qu'elles ont un accès vers le rez-de-chaussée;
 Considérant que l'entreposage de produits dangereux/polluants y sera proscrit;
 Considérant que le sol n'est pas sensiblement modifié mais qu'il monte (modifications anciennes pour l'accès existant) vers la façade avant du bloc existant; que dès lors, le niveau du rez-de-chaussée n'est pas situé 80 cm plus haut que le niveau le plus haut du sol, mais bien au-dessus du niveau du sol sur le reste de l'implantation, qui est le niveau naturel du sol;
 Considérant qu'il semble dès lors que le rez-de-chaussée soit hors risque d'inondation, ou tout au moins qu'il ne l'est pas plus que si un simple escalier menait à l'entrée;
 Considérant cependant que l'on ne peut garantir que le bâtiment ne sera pas inondé et que le maître d'ouvrage en prend la responsabilité;
 Considérant qu'à ces conditions, le projet ne compromet pas la destination de la zone ni son caractère architectural;

[...] ».

IV. Débats succincts

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

V. Moyen unique

V.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Le moyen unique est pris de la violation des articles D.IV.5, D.IV.27, D.IV.40, D.IV.53, D.IV.78, D.IV.114, R.IV.26-1, R.IV.26-2 ainsi que des annexes 4 et 12 du Code du développement du territoire (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du permis d'urbanisation du 12 février 1971, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur de droit et de l'excès de pouvoir.

En une première branche, les parties requérantes soutiennent qu'un permis d'urbanisation du 12 février 1971 est applicable à l'une des parcelles concernées par le projet et qu'il n'en a été tenu compte ni dans la demande de permis d'urbanisme, ni dans l'acte attaqué.

En une deuxième branche, elles dénoncent le fait que le projet autorise l'implantation d'emplacements de parking et d'une desserte sur la parcelle concernée par le permis d'urbanisation, alors que celui-ci réserve la parcelle à la construction d'une habitation et qu'aucun écart à ce permis d'urbanisation n'a été octroyé, à plus forte raison dans le respect des conditions établies à l'article D.IV.5 du CoDT et moyennant une motivation de la demande de permis et de l'acte attaqué.

En une troisième branche, elles soulignent qu'aucune annonce de projet n'a été organisée pour s'écarter du permis d'urbanisation.

B. La partie adverse

Dans sa note d'observations, la partie adverse ne conteste pas les griefs dirigés contre l'acte attaqué dans le moyen unique. Elle s'en réfère à la sagesse du Conseil d'État.

V.2. Examen

Ainsi que le concède la partie adverse dans sa note d'observations, la demande de permis d'urbanisme concerne notamment la parcelle cadastrée 253 H, laquelle figure dans le périmètre d'un permis de lotir délivré le 12 février 1971, dont elle constitue le lot n° 6. Dans le projet autorisé par l'acte attaqué, il est prévu de créer sur cette parcelle une desserte privée et des emplacements de parking.

Dès lors que l'existence de ce permis de lotir, devenu permis d'urbanisation, n'est mentionnée ni dans la demande de permis d'urbanisme ni dans l'acte attaqué, il apparaît que l'auteur de celui-ci n'en avait pas connaissance, de sorte que la première branche du moyen est fondée.

Il ressort de l'article 1^{er} du permis d'urbanisation que le terrain en cause est en principe destiné à la construction d'une habitation. Partant, la demande de permis d'urbanisme n'est pas conforme aux prescriptions de ce permis alors que l'auteur de l'acte attaqué n'a admis explicitement aucun écart quant à celles-ci. Il s'ensuit que la deuxième branche du moyen est également fondée.

Enfin, aucune annonce de projet n'a eu lieu alors que l'article D.IV.40, alinéa 3, du CoDT prévoit notamment que les demandes impliquant un écart aux permis d'urbanisation sont soumises à annonce de projet. Il s'ensuit que la troisième branche du moyen est fondée.

Le moyen unique est, dès lors, fondé en ses trois branches. Les conclusions du rapport proposant l'annulation de l'acte attaqué peuvent être suivies. Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu d'examiner la demande de suspension.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure. Il y a lieu de leur en accorder une au montant de base de 700 euros.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 29 novembre 2018 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre à l'A.S.B.L. ACCUEIL ET SOLIDARITÉ un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension et la mise en conformité de la maison de repos et de soins « Jours Heureux » sur un bien sis à Longchamp, rue Marcel Hubert, 2.

Article 2.

Il n'y a pas lieu d'examiner la demande de suspension.

Article 3.

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

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-six novembre deux mille dix-neuf par :

Luc DONNAY,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Luc DONNAY