CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.927 du 28 décembre 2012

A. 206.202/XIII-6353

En cause :

1. **PASSELECQ** Grégoire,
2. **DE SMET VAN DAMME** Brigitte,
3. **SALAMONE** Michèle,
4. **TREVISAN** Daniele,
5. **PADUALA** Oliviero,
6. **BONACCORSO** Rosario,

ayant tous élu domicile chez
Mes Jacquelin d'OULTREMONT et
Emilie DUMORTIER, avocats,
boulevard Louis Schmidt 29
1040 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Frameries,**
   ayant élu domicile chez
   Me Eric BALATE, avocat,
   rue du Gouvernement 50
   7000 Mons,
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
   route de Beausaint 29
   6980 La Roche-en-Ardenne.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 3 septembre 2012 par Grégoire PASSELECQ, Brigitte DE SMET VAN DAMME, Michèle SALAMONE, Daniele TREVISAN, Oliviero PADUALA, Rosario BONACCORSO en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution de la décision du 28 juin 2012 du collège communal de Frameries accordant à Giovanni NARDELLI un permis d'urbanisme l'autorisant à construire un immeuble de cinq appartements rue de Lille à Frameries, sur un bien cadastré A, section C, n° 871xpie;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 29 octobre 2012 fixant l'affaire à l'audience du 27 novembre 2012 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Jacquelin d'OULTREMONT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Léa LECOMTE, loco Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Xavier DRION, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande peuvent être résumés comme suit :

1. Grégoire PASSELECQ et Brigitte DE SMET VAN DAMME déclarent être domiciliés rue de Lille 23 à Frameries; Michèle SALAMONE indique être domiciliée rue de Lille 6, Daniele TREVISAN dans la même rue au numéro 13, Oliviero PADUALA au numéro 17 et Rosario BONACCORSO au numéro 25.

Giovanni NARDELLI, demeurant Chemin vert 35 à Mons, est propriétaire d'une parcelle sise rue de Lille, cadastrée A, section C, n° 871xpie.

Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par un arrêté du 9 novembre 1983. Il est repris en zone d'habitat au schéma de structure communal (S.S.C.). Le règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) du

25 octobre 1994 situe le bien en aire urbaine de bâtisse en ordre continu, faisant l'objet de l'article 15 dudit règlement.

2. Le 1er septembre 2011, Giovanni NARDELLI introduit auprès de l'administration communale de Frameries une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisé à construire sur sa parcelle un immeuble à appartements. La demande est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Le projet consiste à démolir un garage existant d'un niveau et à le remplacer par un immeuble R+2+T destiné à abriter cinq appartements (dont deux duplex sont partiellement engagés en toiture) et présentant les dimensions suivantes : hauteur sous corniche 8,48 mètres, hauteur sous faîte 13,09 mètres, largeur 11,40 mètres et profondeur 10,50 mètres.

3. Le 17 octobre 2011, l'administration communale signale à Giovanni NARDELLI que son dossier est incomplet à défaut de contenir le rapport prévu à l'article 285 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) mettant en évidence les dérogations au R.C.U. ainsi que la fiche technique des matériaux d'élévation et de toiture. La lettre attire l'attention du demandeur sur la problématique des prises de vues au départ des balcons et des terrasses que le projet prévoit à l'arrière de la construction.

Le dossier sera complété les 20 et 27 octobre 2011. C'est sans doute à ce moment là que le demandeur transmet un rapport de synthèse de son architecte, ce rapport relatant trois dérogations au R.C.U. (gabarit du volume annexe, matériaux de parement et baie à dominante verticale).

4. Le 8 novembre 2011, la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable à l'unanimité avec la suggestion d'un membre d'aménager un parking végétalisé pour la zone de stationnement uniquement.

5. Le 15 novembre 2011, l'administration communale accuse réception d'un dossier complet et elle précise que le projet ne lui apparaît pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement pour les raisons qu'elle indique :

- l'impact esthétique du projet est faible et sa dimension est globalement compatible avec le paysage bâti et non bâti;
- la fonction proposée n'est pas de nature à accroître sensiblement les pollutions ou les nuisances tant pour le voisinage immédiat (odeurs, bruit, trafic...) que pour l'environnement en général (production de déchets, rejets dans le sol, l'air ou l'eau...);

- le projet ne présente pas de risque particulier d'accidents;
- le projet n'est pas situé dans une zone géographique particulièrement sensible du point de vue de son environnement.

6. Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 17 novembre au 2 décembre 2011, une réclamation individuelle est déposée le 25 novembre 2011 par Michèle SALAMONE qui se plaint des vues depuis le balcon projeté vers son habitation. Le 30 novembre 2011, Grégoire PASSELECQ et Brigitte DE SMET VAN DAMME transmettent à leur tour une réclamation dans laquelle ils entendent dénoncer la hauteur inadaptée de l'immeuble projeté, photographies à l'appui; la réclamation aborde également le problème du démontage de la toiture en Eternit du garage existant. Cette réclamation sera contresignée "pour accord" par d'autres habitants de la rue.

7. Le service d'incendie communique son rapport le 30 novembre 2011.

8. En sa séance du 26 janvier 2012, le collège communal émet un avis favorable et sollicite l'avis du fonctionnaire délégué au sujet des dérogations demandées. Dans cet avis, le collège considère que le projet est conforme à l'article 15-3 du R.C.U. pour le gabarit, que le permis d'urbanisme imposera une condition relative au respect des normes en matière de déchets liée à l'asbeste-ciment, qu'il est répondu à la remarque de la C.C.A.T.M. en ce qui concerne la végétalisation du parking, qu'il convient de construire un mur en retour pour éviter les vues latérales à partir des terrasses et que les dérogations sont relativement mineures par rapport à la construction projetée.

9. Le 5 avril 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande de dérogations. Il considère que le projet n'est pas conforme à l'article 15-3 du R.C.U., que les vues à partir des balcons et des terrasses des étages proches des limites mitoyennes peuvent être gênantes pour le voisinage et que l'édification de murs en retour est une solution peu esthétique; il juge que le projet nécessite trop de dérogations.

10. Par une lettre non datée, l'architecte du demandeur réagit à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué. Il propose de supprimer les balcons mais il conteste que le projet ne soit pas conforme à l'article 15-3 du R.C.U.

L'acte attaqué affirme que le 8 juin 2012, l'auteur de projet aurait déposé des plans modificatifs et un nouveau rapport de motivation. Le dossier administratif contient un jeu de plans modifiés le 12 juin 2012; il n'y est pas précisé en quoi consiste

le "nouveau rapport de motivation"; celui-ci semble, sauf erreur, se confondre avec le rapport non daté de l'architecte du demandeur de permis.

11. En sa séance du 28 juin 2012, le collège communal décide de délivrer à Giovanni NARDELLI le permis d'urbanisme l'autorisant à construire un immeuble à appartements rue de Lille.

La décision du 28 juin 2012, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigée :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'article L1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant la réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires;

Vu encore le Règlement communal de police du 27 juin 1978 tel que modifié en matière d'égouttage en date du 24 juin 1999;

Vu également l'article R 277, alinéa 5 du Livre II du Code de l'Eau du 27 mai 2004 modifié par l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 06 décembre 2006 relatif au Règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires;

Vu encore les dispositions du décret du 15 mai 2003 et celles du 21 octobre 2004, modifiant le Code Wallon du Logement et le CWATUP en ce qui concerne les critères de salubrité des logements et à la «présence de détecteurs d'incendie»;

Vu le Chapitre XVII BIS du CWATUP relatif à l'isolation thermique et à la ventilation des bâtiments;

Vu les plans établis par l'architecte Monsieur BENABDELOUAHED M. rue Lloyd George, 12 à 7012 JEMAPPES;

Vu les lieux et le bâti existant;

Considérant que Monsieur NARDELLI Giovanni de MONS (SAINT-DENIS) a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à FRAMERIES, rue de Lille, cadastré A C 871 X partie et ayant pour objet la construction d'un immeuble de cinq appartements;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 1er septembre 2011;

(1)(2) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au Plan de secteur de Mons - Borinage, adopté par A.E.R.W. du 09 novembre 1983, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

(2) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à la planche 4 de l'affectation des sols au Schéma de structure communal adopté par le Conseil communal du 04 mars 1996 et non annulé par le ministre compétent le 17 juin 1996;

Considérant dès lors, que la commune est entrée en régime de décentralisation, en matière d'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, depuis le 17 juin 1996;

(1)(2) Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme (RCU), approuvé par Arrêté ministériel du 11 juin 1995, est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er, du Code précité; que le bien est situé en aire urbaine de bâtisse en ordre continu, article 15 audit règlement;

Considérant que la demande se rapporte à un bien, situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement du Sous-Bassin Hydrographique de La Haine, adopté le 22/12/2005 par le Gouvernement wallon, repris en zone d'assainissement collectif et qui doit faire l'objet d'un raccordement à égout en voirie;

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

Considérant que conformément aux articles D.66 et D.68 du Livre 1er du Code de l'environnement, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis de lotir est jugée suffisamment complète car elle identifie, décrit et évalue valablement les incidences probables directes et indirectes de votre 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 cette notice ainsi que des plans joints à votre demande, il apparaît que votre projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants :

- l'impact esthétique du projet est faible et sa dimension est globalement compatible avec le paysage bâti et non bâti,

- la fonction proposée n'est pas de nature à accroître sensiblement les pollutions ou les nuisances tant pour le voisinage immédiat (odeurs, bruit, trafic...) que pour l'environnement en général (production de déchets, rejets dans le sol, l'air ou l'eau...);

- le projet ne présente pas de risque particulier d'accidents;

- le projet n'est pas situé dans une zone géographique particulièrement sensible du point de vue environnement.

(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, du 14 au 29 novembre 2011 inclus pour le(s) motif(s) suivant(s) : Projet dérogatoire au RCU en ce qui concerne :

- Article 15-3 : Gabarit du volume annexe : Supérieur à 3,50 m : 7,64 m hors tout y inclus les brise-vue,

- Article 15-5 : Matériaux d'élévation : Bardage en ardoise de ton anthracite en pignons, en lieu et place de la brique de teinte rouge ou foncée,

- Article 15-6 : Baies et ouvertures : Création de baies à dominance horizontale au lieu de verticale en façade arrière;

(1)(2) Considérant qu'une pétition cosignée par six personnes a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

(1)(2)(3) Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au RCU précité pour le(s) motif(s) suivant(s) : Voir enquête de publicité ci-dessus; qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée pour avis par le Collège communal au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

(1)(2) Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 1er mars 2012 est défavorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit : Voir copie de ladite décision ci-annexée;

(1)(2) Considérant que le Service vise ci-après a été consulté pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- (service/commission). C.C.A.T.M.. : (motif) . Projet dérogatoire au RCU; que son avis sollicité en date du 21 octobre 2011 et transmis en date du 08 novembre 2011 est unanimement favorable;

- (service/commission). Service incendie : (motif). Respect des mesures de sécurité édictées en la matière; que son avis sollicité en date du 15 novembre 2011 et transmis en date du 30 novembre 2011 [est] favorable conditionnel;

Considérant la décision défavorable de Monsieur le Fonctionnaire délégué en date du 05 avril 2012;

Considérant que Monsieur le Fonctionnaire délégué motive son avis défavorable sur la base des arguments suivants :

- Que la hauteur sous corniche de l'immeuble principal ici prévu est de 8,48 m, ce qui apparaît ne pas répondre au prescrit de l'article 15 du RCU (hauteur supérieure à 7 m), moyenne des gabarits de la rue non mentionnée aux plans mais correspondant souvent à rez +1 + combles (ici : rez +2 +combles),

- Que ce point n'a pas été porté à enquête publique,

- Que les vues depuis les balcons et terrasses, proches des limites mitoyennes, peuvent être gênantes pour le voisinage et que l'édification de murs de retour est une solution peu esthétique,

- Que de plus, le numéro de référence PEB prouvant que les calculs de performance énergétique ont bien été enregistrés sur le logiciel de la Région wallonne est manquant,

- Que dans le cas présent, le projet nécessite trop de dérogations et que le gabarit n'apparaît pas conforme aux règles d'urbanisme;

Considérant qu'en application de l'article 116, § 6, du CWATUPE, l'Auteur de projet a, en date du 08 juin 2012, déposé des plans modificatifs et un nouveau rapport de motivation;

Considérant que dans ce rapport l'Auteur de projet conteste l'interprétation de Monsieur le Fonctionnaire délégué en ce qui concerne le gabarit du volume principal et le fait que la moyenne de la rue correspond souvent à rez + 1 + combles au lieu de rez + 2 + combles pour le projet en objet;

Considérant que l'Auteur de projet fait remarquer que le Règlement communal d'urbanisme fait référence exclusivement à la hauteur sous corniche mais non au nombre de niveaux d'habitat dans l'immeuble, que confronté à la hausse des prix de

l'énergie et au respect des règles strictes au niveau PEB, une hauteur sous plafond de + de 3 m ne se justifie plus et que dès lors, le nombre de niveaux du projet se justifie pleinement au vu de ces critères;

Considérant que la pétition, liée a l'enquête de publicité, a elle-même démontré que nombre de constructions de la rue de Lille présentent un gabarit largement supérieur aux 7 m;

Considérant effectivement que de nombreux immeubles de la rue de Lille et de la rue Franklin ROOSEVELT ont une hauteur sous corniche largement supérieure aux 7 m (Anciennes maisons bourgeoises) et que parmi ces immeubles certains sont de conformité R + 2;

Considérant en conséquence qu'il n'y a donc pas lieu d'estimer qu'il y a dérogation en ce qui concerne le gabarit du volume principal dont la hauteur sous corniche est calquée sur celle de l'immeuble sis à sa droite qui présente lui une hauteur sous corniche de 8,60 m et que donc une nouvelle enquête de publicité ne se justifie pas;

Considérant encore que dans son rapport l'Auteur de projet précise le numéro de référence sous lequel le formulaire PEB a été enregistré auprès de la Région wallonne;

Considérant que les plans modificatifs présentés laissent percevoir que les balcons sis à l'arrière du premier étage ont été supprimés et que les terrasses du second étage sont aménagées de manière telle à respecter le Code civil en matière de prises de vue;

Considérant que dans sa demande d'avis auprès de Monsieur le Fonctionnaire délégué, en date du 1er mars 2012, le Collège communal a démontré que la pétition introduite était non fondée;

Considérant qu'au vu des plans et document présentés et de sa motivation, le Collège communal peut entrevoir de délivrer le permis d'urbanisme sollicité et d'octroyer les dérogations demandées;

Considérant que le projet est parfaitement compatible avec la destination générale de la zone concernée et son caractère architectural;

DECIDE :

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur NARDELLI Giovanni est octroyé.

Le Collège communal accorde les dérogations demandées;

(5) Le titulaire du permis devra :

(2) [...]

2° respecter intégralement les indications des plans déposés au dossier sauf en ce qui concerne le mur de 1,90 m de hauteur à ériger à la limite séparative des deux terrasses qui sera en brique de même teinte que la brique de parement;

(6) 3° respecter la nature et la teinte des matériaux prévus aux plans;

4° respecter les limites de propriété et les dispositions du Code civil en matière de murs mitoyens et de prises de vue au départ des terrasses du second étage;

5° respecter strictement les impositions formulées par le Service incendie en son rapport du 30 novembre 2011, ci-joint;

6° installer dans le bâtiment, les détecteurs optiques de fumée agréés BOSEC conformément aux dispositions du décret du 15 mai 2003 et du 21 octobre 2004 modifiant le Code Wallon du Logement et le CWATUP en ce qui concerne les critères de salubrité des logements et la présence de détecteurs d'incendie;

7° respecter SCRUPULEUSEMENT les prescriptions reprises ci-dessous, émises par le Service technique des travaux de la Commune :

[...]".

Le permis d'urbanisme attaqué a été notifié aux réclamants par des lettres portant la date du 5 juillet 2012.

12. Le 7 septembre 2012, le bourgmestre attire l'attention de Giovanni NARDELLI sur l'obligation, lors de la destruction du bâtiment existant, de respecter la législation s'appliquant à l'enlèvement de déchets d'amiante et au permis d'environnement;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 1er, 113, 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), des articles 6 et 15 du R.C.U. adopté le 25 octobre 1994, celle des articles 1er, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation :

- en ce que, première branche, l'acte attaqué ne contient aucune motivation qui fasse apparaître les conditions propres au mécanisme dérogatoire ni le caractère exceptionnel des dérogations accordées;
- alors que les articles 1er, 113 et 114 du CWATUPE disposent que les dérogations à un R.C.U. ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel et moyennant le respect de conditions cumulatives;
- et en ce que, seconde branche, le projet litigieux déroge également aux prescriptions contenues dans le R.C.U. pour ce qui concerne le gabarit du bâtiment principal;
- alors que la procédure de délivrance décrite aux articles 113 et 114 du CWATUPE n'a pas été respectée;

Considérant que, dans la première branche, ils soutiennent que l'acte attaqué ne contiendrait aucune motivation démontrant les raisons pour lesquelles il a été justifié de s'écarter des articles 15-3, 15-5 et 15-6 du R.C.U. et qui correspondent aux exigences qu'énoncent les articles 113 et 114 du CWATUPE; qu'ils estiment que l'acte attaqué ne contiendrait aucun motif permettant de comprendre les raisons qui

ont amené le collège communal à autoriser "la réalisation en ardoise de ton anthracite en pignons, en lieu et place de la brique de teinte rouge ou foncée" ou encore "la création de baies à dominance horizontale au lieu de verticale en façade arrière"; qu'ils en concluent que l'acte attaqué violerait les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 ainsi que les articles 113 et 114 du code wallon, chacune de ces dispositions exigeant que l'autorité expose les conditions de fond et les circonstances exceptionnelles qui justifient qu'il soit dérogé au R.C.U.;

Considérant que sur la seconde branche du moyen, les requérants plaident que la motivation de la décision attaquée selon laquelle "il n'y a pas lieu d'estimer qu'il y a dérogation en ce qui concerne le gabarit du volume principal" serait le fruit d'une erreur manifeste d'appréciation; que selon eux, aucune des conditions énoncées à l'article 15-3 du R.C.U. ne serait remplie en l'espèce, de sorte que le projet litigieux rompt totalement l'harmonie architecturale de la rue de Lille puisque :

- la hauteur sous corniche du bâtiment le plus proche, c'est-à-dire l'habitation de Michèle SALAMONE, située rue de Lille 6, est de 7,75 mètres et non 8,60 mètres comme l'indique la partie adverse (Pièce n° 7);
- la hauteur moyenne des constructions de la rue de Lille est de 6,75 mètres et seulement une seule habitation a une hauteur supérieure à 8 mètres; il est, dès lors, piquant de souligner que toutes les habitations de la rue de Lille, à une exception près, sont conformes aux prescriptions de l'article 15-3 du R.C.U. relatif au gabarit;
- la hauteur de la construction litigieuse est manifestement supérieure à 7 mètres puisque, on le rappellera, la hauteur sous corniche est de 8,48 mètres;

qu'ils en déduisent l'irrégularité de la décision attaquée de ce qu'aucune dérogation n'aurait été accordée en ce qui concerne le gabarit du volume principal;

Considérant que la première partie adverse, sur la première branche du moyen, répond qu'il ressort de l'avis de son collège communal du 1er mars 2012 qu'elle a tenu compte des observations formulées par les réclamants pendant l'enquête publique et qu'elle s'est conformée aux exigences prévues par les articles 113 et 114 du CWATUPE; qu'elle relève que dans son avis le fonctionnaire délégué se réfère au rapport favorable conditionnel du collège communal relatif aux trois dérogations; que, sur la seconde branche, elle constate que l'acte attaqué justifie l'absence de dérogation à l'article 15-3 du R.C.U. et de s'écarter ainsi de l'avis du fonctionnaire délégué; qu'elle soutient que les prescriptions du R.C.U. relatives à la hauteur du bâtiment dans l'article 15-3 ne sont pas cumulatives et qu'il suffit que le projet respecte l'une d'entre elles; qu'en outre, elle estime que le reportage photographique déposé au cours de l'enquête publique démontre que les constructions de la rue de Lille sont majoritairement au dessus des 7 mètres, que l'habitation la plus proche a une hauteur sous corniche de 8,60 mètres ce qui correspond à la hauteur sous corniche du projet critiqué;

Considérant, sur la première branche, qu'il n'est pas contesté que le projet n'est pas conforme aux trois dispositions suivantes du R.C.U. :

- article 15-3, alinéa 6, relatif au gabarit : "Sauf dans le cas du raccordement au niveau d'un bâtiment mitoyen existant, la hauteur hors tout des annexes ne peut pas être supérieure à 3,50 mètres au-dessus du niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal"; la hauteur du volume annexe est en l'espèce de 7,64 mètres en y incluant les "brise-vue";

- article 15-5, relatif aux matériaux d'élévation :

  " Les briques ou blocs de parement de petits formats (9 cm de hauteur maximum) de teinte rouge ou foncée sont utilisés.

  La pierre ainsi que le béton apparent sont autorisés en soubassements, bandeaux, linteaux ou encadrements.
  Localement, en fonction de la situation existante, d'autres matériaux peuvent être autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement conformément aux dispositions de l'Art. 6.

  L'auteur de projet joint à son dossier les informations (nature, texture, teinte des matériaux) utiles pour lui permettre de justifier cette intégration";

Le projet utilise un bardage en ardoises de ton anthracite sur les pignons en lieu et place de la brique rouge ou foncée;

- article 15-6, relatif aux baies et ouvertures en tant que celui-ci prévoit que "d'une manière générale, le rythme dominant vertical doit être maintenu". Il s'agit uniquement des baies du living percées dans la façade arrière;

Considérant que si l'acte attaqué contient de longues considérations quant à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et quant au gabarit du bâtiment principal, force est de constater l’absence de motivation relative aux trois dérogations au R.C.U. accordées (articles 15-3, 15-5 et 15-6); que les conditions relatives aux articles 113 et 114 du CWATUPE sont cumulatives; que l'acte attaqué n'exposent notamment pas en quoi les trois dérogations accordées soit respectent soit recomposent soit restructurent les lignes de force du paysage; que, de même, la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que le moyen en sa première branche est sérieux;

Considérant, sur la seconde branche, que l'article 15-1 du R.C.U. relatif à la définition du paysage et à l'affectation dans les aires urbaines de bâtisse en ordre continu énonce notamment que la bâtisse est caractérisée par des hauteurs sous corniches correspondant généralement à un niveau sur rez-de-chaussée, parfois localement à 2 ou 3 niveaux sur rez et qu'elles sont variables mais généralement bien réglées ensemble par ensemble ce qui donne aux rues des gabarits homogènes;

Considérant que l'article 15-3, alinéas 1er à 5, du R.C.U. dispose en ce qui concerne le gabarit des volumes principaux que :

" * Le gabarit des bâtiments principaux est fixé par une hauteur sous corniche devant respecter au maximum la continuité du gabarit dominant existant.

* La hauteur sous corniche est ainsi :

- celle du ou des bâtiments mitoyens existants à l'exclusion de celle de petits bâtiments à rez-de-chaussée unique;

- celle découlant du gabarit général de la rue concernée;

- une hauteur comprise entre 6 et 7 m par rapport au niveau moyen du trottoir.

L'auteur de projet joint à son dossier de demande les informations utiles pour permettre de justifier la solution proposée.

La hauteur de la corniche arrière peut être inférieure ou supérieure de 1 m au maximum par rapport à celle avant.

En l'absence d'élément de référence, la hauteur de la bâtisse au faîte est de 13 m au maximum";

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la règle principale est celle qui exige une hauteur sous corniche respectant "au maximum" la continuité du gabarit existant et que les trois prescriptions techniques qui suivent en ce qui concerne la hauteur sont trois corollaires, trois moyens de réaliser la règle principale relative à l'homogénéité des gabarits;

Considérant que, bien que les trois prescriptions techniques ne soient pas introduites par une conjonction disjonctive ("ou", "soit"...), il apparaît que dans nombre de cas il ne serait pas possible techniquement de les respecter toutes en même temps; qu'il ne semble donc pas conforme à l'économie générale de l'article 15 de les interpréter comme des exigences cumulatives;

Considérant que, pour établir une violation de la disposition, il faut donc établir que le projet présente une hauteur sous corniche qui, n'étant conforme à aucune des trois prescriptions techniques, ne respecte pas la continuité du gabarit existant;

Considérant que la décision attaquée justifie comme suit la conformité du projet à l'article 15-3 du R.C.U. :

" Considérant que dans ce rapport l'Auteur de projet conteste l'interprétation de Monsieur le Fonctionnaire délégué en ce qui concerne le gabarit du volume principal et le fait que la moyenne de la rue correspond souvent à rez + 1 + combles au lieu de rez + 2 + combles pour le projet en objet;

Considérant que l'Auteur de projet fait remarquer que le Règlement communal d'urbanisme fait référence exclusivement à la hauteur sous corniche mais non au nombre de niveaux d'habitat dans l'immeuble, que confronté à la hausse des prix de l'énergie et au respect des règles strictes au niveau PEB, une hauteur sous plafond de + de 3 m ne se justifie plus et que des lors, le nombre de niveaux du projet se justifie pleinement au vu de ces critères;

Considérant que la pétition, liée a l'enquête de publicité, a elle-même démontré que nombre de constructions de la rue de Lille présentent un gabarit largement supérieur aux 7 m;

Considérant effectivement que de nombreux immeubles de la rue de Lille et de la rue Franklin ROOSEVELT ont une hauteur sous corniche largement supérieure aux 7 m (Anciennes maisons bourgeoises) et que parmi ces immeubles certains sont de conformité R + 2;

Considérant en conséquence qu'il n'y a donc pas lieu d'estimer qu'il y a dérogation en ce qui concerne le gabarit du volume principal dont la hauteur sous corniche est calquée sur celle de l'immeuble sis à sa droite qui présente lui une hauteur sous corniche de 8,60 m et que donc une nouvelle enquête de publicité ne se justifie pas";

Considérant qu'il apparaît du plan de l'élévation avant que la hauteur sous corniche du bâtiment voisin de droite, qui est séparé de l'immeuble litigieux par une seule annexe comportant un niveau, présenterait une hauteur sous corniche de 8,60 mètres; que les parties requérantes contestent cette hauteur et affirment qu'elle serait de 7,75 mètres; que pour étayer leur affirmation, elles se bornent toutefois à invoquer une mention qu'elles ont elles-mêmes apposée au bas d'une photographie de la maison située au numéro 6 et appartenant à la troisième requérante, alléguant que la mesure aurait été effectuée au moyen d'un mètre-laser pris au milieu de l'habitation; que cette mention unilatérale ne saurait cependant suffire, en l'état actuel de la procédure, pour constituer la preuve suffisante de la fausseté du renseignement figurant au dossier administratif et sur lequel la décision attaquée se fonde;

Considérant que, des photographies produites lors de l'enquête publique, il apparaît que nombre de maisons situées dans la rue de Lille présenteraient une hauteur sous corniche comprise entre 7 et 8 mètres; que dans ces conditions une différence, variant de 1,48 mètre à 0,48 mètre, entre cette hauteur et celle du projet (8,48 mètres), n'est pas de nature à porter atteinte à la continuité du gabarit existant;

Considérant que dans l'état actuel de la procédure, il ne résulte pas des renseignements en la possession du Conseil d'Etat que la seconde branche soit sérieuse;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 84, § 1er, 3°, du CWATUPE, et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, l'insuffisance et l'inexactitude des motifs, l'appréciation manifestement déraisonnable des circonstances de fait et de la violation du principe de bonne administration :

- en ce que l'acte attaqué ne fait aucune référence ni ne mentionne que le projet envisagé nécessite, au préalable, la démolition des garages;
- alors que le fait de démolir une construction est soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 84, § 1er, 3°, du CWATUPE;

qu'ils écrivent qu'il apparaît sur la base du reportage photographie que la construction du projet litigieux implique, au préalable, la démolition d'un bâtiment comprenant plusieurs garages à front de la rue de Lille alors que l'acte attaqué ne précise aucunement qu'un permis de démolition aurait été accordé pour ce qui regarde cette démolition et encore moins n'autorise le bénéficiaire du permis à procéder aux travaux de démolition, de telle sorte que le projet ne peut être autorisé, puisqu'il implique de manière implicite mais néanmoins certaine la démolition des garages que le bénéficiaire du permis n'a pas été autorisé à détruire;

Considérant que lorsqu'un permis d'urbanisme est délivré pour la construction d'un immeuble à un endroit où il existe déjà une construction, ce permis vaut autorisation de modifier cette construction ou de la détruire selon qu'elle est partiellement ou entièrement incompatible avec la construction qui fait l'objet du permis;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis et, en particulier, les plans d'architecte accompagnant cette demande, sont peu explicites et peu clairs en ce qui concerne la présence sur le terrain litigieux d'un bâtiment préexistant dont la démolition sera rendue nécessaire pour permettre la construction qu'autorise le permis attaqué, bien que les photographies jointes à la demande semblent bien représenter ce bâtiment;

Considérant que la première partie adverse n'a cependant pas été induite en erreur en raison des lacunes de la demande sur ce point puisque l'avis du collège communal du 26 janvier 2012 évoque de manière explicite le risque lié à l'évacuation de la couverture de l'entrepôt en asbeste-ciment;

Considérant que le moyen ne dénonce pas l'absence dans le permis attaqué de condition relative à l'évacuation des déchets résultant de la démolition, question évoquée par les réclamants au cours de l'enquête publique; que, prima facie, il n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 124 du CWATUPE, celle du livre 1er du Code de l'environnement, notamment des articles D.62 et suivants, celle de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, l'insuffisance et de l'inexactitude des motifs, l'appréciation manifestement déraisonnable des circonstances de fait et la violation du principe de bonne administration :

- en ce que, première branche, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui accompagne la demande de permis est insuffisante, lacunaire et inexacte, de sorte que la partie adverse n'a pas statué en connaissance de cause;
- alors que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement doit identifier, décrire et évaluer de manière appropriée les effets directs et indirects du projet litigieux sur l'environnement;
- et en ce que, seconde branche, l'acte attaqué énonce, sous de simples clauses de style, les raisons pour lesquelles, une étude d'incidences ne devait pas être réalisée dans le cas d'espèce, alors que les articles D.64 et D.68 du livre 1er du Code de l'environnement, lus ou non en combinaison avec les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, imposent que les autorités statuent expressément sur la nécessité de réaliser ou non une étude d'incidences mais aussi que la question fasse l'objet d'une motivation particulière au stade de l'examen de la complétude ou de la recevabilité de la demande ou, à défaut, dans la décision finale;

Considérant que, dans la première branche du moyen, les parties requérantes soutiennent que la notice est insuffisante, lacunaire ou inexacte dans la mesure où :

- si la démolition était autorisée par le permis attaqué - quod non - il n'en reste pas moins que la notice d'évaluation ne contient aucune indication sur le fait que les constructions existantes doivent, au préalable, être démolies et évacuées alors que, la toiture de ces constructions étant en "Eternit", il est certain que le bâtiment à détruire contient de l'amiante;
- il est donc tout à fait incorrect de soutenir que "le projet n'aurait pas d'impact sur la nature ou l'environnement", même si le demandeur a mentionné "Néant" au point de la notice relatif à "la description de la nature, de la quantité, du mode d'élimination et/ou de transport choisi pour les sous-produits et déchets produits par le projet envisagé";

Considérant, à propos de la seconde branche, que les parties requérantes reprochent à la première partie adverse de ne pas avoir procédé à une évaluation sérieuse de la compatibilité du projet avec le voisinage et avec son environnement direct, la formulation contenue dans l'acte attaqué ne contenant que de simples clauses de style paraphrasant les articles D.66 et D.68 du livre I^{er} du Code de l'environnement, sans démontrer une quelconque application concrète aux caractéristiques du projet envisagé; qu'elles ajoutent que les autres éléments de motivation contenus dans l'acte attaqué, en raison de leur généralité et de leur caractère succinct, ne permettent pas non plus de pallier la motivation inadéquate et stéréotypée relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant, à propos de la première branche, que la notice est effectivement muette au sujet des incidences sur l'environnement du démontage de la toiture de l'entrepôt existant alors que la couverture de celui-ci contient de l'amiante; que cette lacune n'a cependant pas empêché la première partie adverse de se prononcer en connaissance de cause et ne l'a pas induite en erreur puisque, éclairé par les résultats de l'enquête publique, le collège communal a examiné la question lors de sa séance du 26 janvier 2012; que, dès lors, en sa première branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant, au sujet de la seconde branche, que l'accusé de réception de la demande et le permis attaqué motivent comme suit la décision de ne pas imposer une étude d'incidences :

" [...]

Considérant que conformément aux articles D.66 et D.68 du Livre 1er du Code de l'environnement, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis de lotir est jugée suffisamment complète car elle identifie, décrit et évalue valablement les incidences probables directes et indirectes de votre 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 cette notice ainsi que des plans joints à votre demande, il apparaît que votre projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants :

- l'impact esthétique du projet est faible et sa dimension est globalement compatible avec le paysage bâti et non bâti,

- la fonction proposée n'est pas de nature à accroître sensiblement les pollutions ou les nuisances tant pour le voisinage immédiat (odeurs, bruit, trafic...) que pour l'environnement en général (production de déchets, rejets dans le sol, l'air ou l'eau...);

- le projet ne présente pas de risque particulier d'accidents;

- le projet n'est pas situé dans une zone géographique particulièrement sensible du point de vue environnement.

[...]";

Considérant que cette motivation, qui ne se réduit pas à de simples clauses de style, est suffisante au regard de l'objet de la demande de permis, à savoir la construction en zone d'habitat d'un petit immeuble R+2+T destiné à abriter cinq appartements, dès lors qu'aucun problème environnemental particulier n'est dénoncé si ce n'est l'évacuation de déchets comprenant de l'amiante; que, cependant, quant à l'absence d'étude d'incidences sur l'environnement, la présence d'amiante n'implique pas ipso facto l'obligation pour l'autorité d'imposer une étude d'incidences;

Considérant qu'en l'absence de problèmes particuliers ou de volumes importants de déchets à évacuer, une étude d'incidences ne doit pas nécessairement chaque fois être envisagée à l'occasion de l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme, pour le démontage du toit d'un petit entrepôt pour la seule raison qu'il contiendrait de l'amiante; que, comme le bourgmestre l'a rappelé aux bénéficiaires du permis dans sa lettre du 7 septembre 2012, il s'agit essentiellement de la nécessité d'appliquer les législations spécifiques relatives à l'enlèvement de déchets contenant de l'asbeste;

Considérant qu'en l'état actuel du dossier, la seconde branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant que les requérants allèguent un risque de préjudice grave difficilement réparable d'une part de "dénaturation du quartier au regard du gabarit du bâtiment par rapport aux autres habitations voisines" alors que le bien est inscrit en "aire de bâtisse en ordre continu" et que le gabarit du projet serait totalement disproportionné portant ainsi atteinte à leur cadre de vie; que, d'autre part, ils soutiennent que le projet litigieux impliquera une perte importante d'ensoleillement et de luminosité, gêne qui sera excessive par rapport aux charges normales de voisinage;

Considérant qu'il ressort de l'examen de la deuxième branche du premier moyen que le gabarit du bâtiment principal, soit celui donnant sur la rue et vers les habitations des requérants, respecte les prescriptions du R.C.U. et qu'en outre nombre de bâtiments de la rue présentent une hauteur avoisinante; que le préjudice allégué résulte dès lors du caractère constructible et des prescriptions architecturales applicables à la zone et non de l'acte attaqué; que, concernant la perte d'ensoleillement, les requérants n'apportent nullement la preuve de la gravité de leur éventuel préjudice; que les requérants se contentent de s'en référer à la pièce n° 9 de leur dossier laquelle présente une photo non localisée avec la mention "requérants"

sans autre précision ni quant à la disposition des pièces de vie dans les habitations ni quant à l'heure et la date de la photo; que les risques de préjudices graves et difficilement réparables ne peuvent être retenus;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut,

D E C I D E :

Article 1er.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le vingt-huit décembre deux mille douze par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
Mme WIAME, greffier.

Le Greffier, Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.