

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 160.500 du 26 juin 2006

A.167.903/XIII-3969

En cause :

1. **de GRANGES de SURGERES** Françoise,
2. **LIBOIS** Olivier,
3. **SABATIER** Robert,

ayant tous élu domicile chez
Mes Matthieu GUIOT
et Grégory WINAND, avocats,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

contre :

1. **la Ville de Profondeville,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

-

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 18 novembre 2005 par Françoise de GRANGES de SURGERES, Olivier LIBOIS, Robert SABATIER tendant à la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré en date du 19 septembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Profondeville autorisant la société THEP CONCEPT à construire un immeuble de 8 appartements outre 10 emplacements de parkings rue Antoine Gémenne, n° 14 sur un terrain cadastré section 1, n° 46 R12 à Profondeville";

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu les notes d'observations des parties adverseS et le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 20 janvier 2006 fixant l'affaire à l'audience du 31 janvier 2006 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 G. WINAND, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Chr. DAILLIET, loco Me A. TASSEROUL, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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 de suspension se présentent comme suit :

1. Le 15 octobre 2004, Charles CAMBERLAIN, architecte, sollicite, pour le compte de la S.P.R.L. THEP CONCEPT, un permis d'urbanisme en vue de démolir une habitation existante de style mosan et construire un immeuble de huit appartements, avec dix emplacements de parkings, sur un bien appartenant à la société "THEP CONCEPT", sis à Profondeville, rue Antoine Gemenne, 14, cadastré section A, n° 46r12.

Le bien est situé, pour partie, en "zone artisanale - constructions isolées" au plan communal d'aménagement n° 1 de Profondeville, approuvé par arrêté royal du 21 janvier 1963, soit une zone "affectée aux constructions à usage d'habitation commerciale ou de petit artisanat".

Il est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986.

Les trois requérants sont voisins directs du projet.

Un problème de limites des terrains oppose la société bénéficiaire du permis à Françoise de GRANGES de SURGERES (épouse PIRMEZ), première requérante, et propriétaire de la maison située au n° 16 de la rue.

2. La commune de Profondeville délivre un avis de réception du dossier complet de la demande le 29 octobre 2004.

3. Le 8 novembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité.

4. Les travaux de démolition de la maison située sur la parcelle débutent le 6 juin 2005; les fondations de la nouvelle construction sont entièrement réalisées.

5. Le 8 juin 2005, la S.P.R.L. THEP CONCEPT cède à la S.P.R.L. VALUE CREATION EUROPE la parcelle considérée, ainsi que les droits, autorisations et contrats qui y sont liés.

6. Le 17 juin 2005, certains riverains adressent au collège des bourgmestre et échevins une pétition signalant leur opposition au projet.

7. La commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet, au cours de sa séance du 23 juin 2005, l'observation suivante :

" (...)

B) Construction d'un immeuble à appartements
Sise rue Antoine Gemenne, 14 à PROFONDEVILLE.

La CCAT regrette que le Collège échevinal n'ait pas jugé bon de lui demander son avis dans le cadre de l'examen de ce projet d'immeuble à appartements.

Même si l'avis de la CCAT n'était pas obligatoire, dans le cadre de ce projet, le Collège Echevinal avait fait l'honneur de solliciter son avis pour certaines demandes présentant des particularités similaires.

Dans le cas d'espèce, cet immeuble, plus spécialement par ses dimensions, aurait mérité un examen plus approfondi quant à son intégration au bâti existant.

(...)"

8. Le 27 juin 2005, plusieurs voisins adressent au fonctionnaire délégué une lettre d'observations sur le permis d'urbanisme délivré à la S.P.R.L. THEP CONCEPT.

9. Le 6 juillet 2005, le collège des bourgmestre et échevins signale à l'architecte, auteur du projet, que la limite de propriété est contestée par Françoise PIRMEZ sur la base d'un plan de géomètre récent et qu'il y a lieu de régler ce point avant de débiter l'érection proprement dite du bâtiment. Le collège des bourgmestre et échevins invite l'architecte à lui communiquer un plan de bornage situant avec précision l'implantation effective du projet.

10. Le 13 juillet 2005, la directrice générale de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) demande au fonctionnaire délégué de lui fournir un rapport circonstancié relatif à cette affaire.

11. Le fonctionnaire délégué lui transmet, à une date que le dossier ne permet pas de déterminer, le courrier suivant :

" La parcelle est située dans une zone affectée aux constructions à usage d'habitation, commerciale ou de petit artisanat.

Le projet est conforme à une des trois destinations prévues par les prescriptions, un immeuble à appartements est bien un immeuble à usage d'habitation, le plan communal d'aménagement n'indique pas que l'habitation doit être de type unifamiliale.

(...).

La procédure étant régulière, le permis conforme aux prescriptions du plan communal d'aménagement n° 1 approuvé par arrêté du 21/01/63, aucun élément ne permettait de suspendre la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins, même si sur le plan du bon aménagement, celle-ci est des plus contestable.

Ce dossier est exemplatif des ravages causés par des plans particuliers d'aménagement qui bien qu'anciens ne peuvent être abrogés".

12. Le 5 août 2005, les requérants introduisent contre le permis d'urbanisme du 8 novembre 2004 une demande de suspension et un recours en annulation, inscrits sous le n° A.164.931/XIII-3826.

13. Une ordonnance du 12 août 2005 du président du tribunal de première instance de Namur désigne un expert ayant notamment pour mission l'établissement d'un plan de bornage afin de déterminer les limites exactes de la propriété de Françoise de GRANGES de SURGERES (épouse PIRMEZ) et de la parcelle considérée.

14. Le 5 septembre 2005, l'auditeur-rapporteur chargé de l'instruction de la demande inscrite n° A.164.931/XIII-3826, dépose un rapport sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure.

15. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Profondeville décide, en sa séance du 19 septembre 2005, de retirer le permis d'urbanisme délivré le 8 novembre 2004 à la S.P.R.L. THEP CONCEPT et délivre le même jour un nouveau permis.

Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" (...)

Considérant que la sprl THEP Concept, avenue de Galilée, 10 à 1300 WAVRE, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Profondeville, rue A.Gemenne, 14 cadastré section A n° 46r12, et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 08 appartements;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 15/10/2004;

Considérant la délibération du collège échevinal de ce 19 septembre 2005, retirant le permis octroyé le 08 novembre 2004, suite au rapport de l'auditeur du Conseil d'Etat du 02 septembre 2005, concluant à l'irrégularité de la décision pour défaut de motivation;

Considérant que le retrait de la décision a pour effet de replacer le dossier dans le cours de son instruction initiale et que donc tous les documents introduits sont toujours valables et non modifiés;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat 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;

Considérant que le bien est situé en zone artisanale - constructions isolées dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 1A de Profondeville approuvé par arrêté royal du 21/01/1963 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Considérant l'analyse de l'adéquation du projet avec les prescriptions et l'article 1 du CWATUP, suivante :

Le respect des prescriptions du PCA :

1° zone de construction à usage d'habitation, commerciale ou de petit artisanat.

Il apparaît bien à la lecture du texte officiel imprimé sur le plan revêtu des signatures et sceaux requis, que la zone permet d'accueillir une construction à usage d'habitation, une construction commerciale ou une construction de petit artisanat. A proximité, aux n°s 7 & 10, depuis l'élaboration du PCA, deux habitations, ne présentant aucun caractère commercial, ont été construites sans que cela ne nécessite de dérogation, ni d'intervention du fonctionnaire-délégué (sic), ce qui corrobore le bien-fondé de cette interprétation. Le fonctionnaire-délégué (sic) a d'ailleurs reconnu la conformité du projet aux prescriptions.

2° un immeuble à appartements.

L'autorité communale actuelle poursuit la vision urbanistique qui a prévalu lors de l'élaboration et de l'application du PCA depuis plus de 40 ans.

Voici des exemples concrets,

Immeuble Cogi, villa de 13 appartements rue de la Hulle :

Le collège échevinal le 08 septembre 1976, a accordé le permis de bâtir dans une zone concernée par la notion de « villa » sans dérogation, ni réaction du fonctionnaire-délégué (sic).

Immeuble de 22 appartements en Zone B du PPA, chaussée de Namur, 36

Cet immeuble, aussi concerné par la notion de villa, a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme favorable (avec avis préalable du fonctionnaire-délégué) délivré au collège du 14/01/1997, suivi d'un permis de bâtir, sans nécessiter de dérogation, accordé le 01/04/1997.

Ce dossier a d'ailleurs été évoqué en CCAT à l'époque.

3° la volumétrie et dimensions :

Pour ce qui a trait au volume, l'immeuble situé à coté du projet, au n° 12, présente une superficie bâtie et un volume supérieur au projet introduit.

Les dimensions du projet, en profondeur, sont inférieures à l'immeuble existant au n° 18, construction débutant près de la voirie pour se terminer loin derrière le n° 16. Pour mémoire, ce n° 18 comprend plusieurs logements.

Dans le dossier figurent des vues informatiques montrant que le faîtage de l'immeuble projeté ne dépassera pas celui des deux immeubles voisins.

4° maçonnerie en briques rouge à joints rouges.

En matière de matériaux, le PCA n'édicte aucune règle quant à la teinte du joint et permet le recours à la brique rouge pour les élévations. Nombre d'immeubles voisins sont en tout ou partie réalisés en brique rougeâtre.

Seul le joint pourrait être modifié bien que les prescriptions soient muettes sur ce point.

Les aspects complémentaires.

1° la perte de soleil.

Sachant que le projet est orienté Nord-Sud, la façade arrière du n° 16 se trouve donc au Nord, son pignon Est étant aveugle. Le soleil se levant à l'Est pour se coucher à l'Ouest, la future construction, abstraction faite de l'ombre de la végétation existante à proximité, n'aura un effet que très tôt le matin, en été, pour autant que le soleil dépasse la crête du bois de la petite Hulle. Après, il n'y a aucun changement pour le n° 16.

Le n° 12 présente de la végétation et des espaces latéraux tels que l'érection du projet ne devrait pas sensiblement modifier ce point.

2° la perte d'intimité.

Le code civil a fixé des distances minimales en matière de vue directe sur un fond voisin qui sont de 1,9 m. Quelle que soit la décision de la juridiction civile sur les limites de parcelles, cette règle est respectée. L'aspect relatif aux limites de parcelles sont du ressort de la juridiction civile et il n'appartient pas au collège d'en juger.

Pour mémoire, le n° 16 présente un pignon aveugle distant d'environ 3 mètres de la limite de parcelle avec le n° 14.

3° la sécurité vu le stationnement sur la voirie.

Le projet présente 10 emplacements de parking en domaine privé. Les immeubles érigés aux numéros n° 5, 8, 17 & 19 ne présentent qu'un seul emplacement. Pour ces immeubles, hors l'accès de garage, au-delà d'un véhicule, il y faut stationner dans les pelouses et parterres non aménagés, ou sur le domaine public.

Le nombre d'emplacements est donc suffisant.

La rue A. Gemenne est en agglomération et la vitesse y est donc limitée à 50 km/h. Le stationnement des véhicules est un facteur utilisé, en aménagement de voirie, pour limiter la vitesse par l'effet d'obstacle variable ainsi créé (sic).

4° les poubelles :

Un immeuble de ce type présente un conteneur unique de grand format.

5° le charme de l'immeuble détruit.

Cette construction avait un charme, mais elle était insalubre et comme souvent pour des constructions de cette époque, inadaptée aux critères de vie actuels.

Contexte Général

Dans le cadre de l'élaboration du Plan communal du logement, les données démographiques ont mis en évidence une typologie présentant une forte proportion de personnes de plus de 60 ans et de jeunes couples. Ce type de logements répond aux besoins de cette frange de population en offrant des logements plus abordables en terme de coûts et de charges d'entretien.

Notre bâti ne présente pas encore un nombre suffisant d'appartements pour répondre à cette tendance démographique qui, selon les études va s'amplifiant.

A ce titre, sur le territoire de l'entité, des demandes de plus en plus fréquentes visent à scinder des immeubles existants importants en plusieurs logements plus accessibles ou créer des logements multiples. Ce mouvement n'est pas neuf et répond à l'évolution de la demande, l'offre ne faisant que d'y répondre, par exemple, à Profondeville,

- rue Bourg, l'immeuble AMALFI, (6 logements) et le Postillon (13 logements)
- chaussée de Namur la scission de l'immeuble ANDRE (4 logements) et du n° 59 (5 à 6 logements en fonction des périodes).

Le collège, comme le prescrit l'article 1 du CWATUP, doit prendre en compte l'ensemble de ces éléments, pour apprécier la pertinence de ce projet dans son intégration globale dans le tissu général de l'entité et ce, dans une vision à moyen terme de son développement urbanistique. Il doit donc chercher à rencontrer de manière durable les besoins sociaux, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité.

L'autorité communale doit intégrer dans le cadre des règles existantes l'évolution de notre société qui prend de plus en plus en compte les coûts de construction, la raréfaction des terrains constructibles, et la nécessité d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes (égout, électricité, eau, voirie).

Considérant qu'en vertu de l'article 107 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué;

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

Considérant que la demande de permis est conforme et qu'une proposition motivée de dérogation n'est pas requise;

Considérant les éléments de la demande, les plans et divers documents de la procédure, la compatibilité du projet avec l'implantation retenue et les éléments environnementaux nécessaires à l'appréciation de la pertinence de la demande de la sprl THEP CONCEPT ayant pour objet la construction d'un immeuble de 08 appartements rue A. Gemenne, 14;

Vu les dispositions légales et réglementaires;

DECIDE :

Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme sollicité par la sprl THEP CONCEPT avenue de Galilée, 10 à 1300 WAVRE, relatif à un bien sis à Profondeville, rue A.Gemenne, 14 cadastré section A n° 46 r12, et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 08 appartements est octroyé.

(...)"

17. La commune de Profondeville transmet, le 5 octobre 2005, une copie de ce permis aux conseils des requérants.

18. L'arrêt n° 152.124, du 1^{er} décembre 2005, décide de renvoyer l'affaire A.164.931/XIII-3826 à la procédure ordinaire, à défaut, pour les parties, de prouver que le retrait de l'acte attaqué serait définitif;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande sa mise hors de cause dès lors qu'elle n'a adopté aucun acte susceptible de recours;

Considérant que la parcelle concernée par le projet est entièrement reprise dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 1 de Profondeville approuvé par arrêté royal du 21 janvier 1963; que, dès lors que le collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis d'urbanisme attaqué sans solliciter l'avis préalable du fonctionnaire délégué, il y a lieu de faire droit à la demande de mise hors de cause de la Région wallonne;

Considérant que la ville de Profondeville conteste l'intérêt à agir du troisième requérant, Robert SABATIER, lequel n'est pas propriétaire de l'immeuble situé au n° 17, ni, d'après le registre de la population, domicilié à Profondeville;

Considérant que Robert SABATIER prétend être domicilié à Profondeville, rue Antoine Gemenne, 17; que la partie adverse relève qu'il n'est ni domicilié à cette adresse, ni inscrit au registre de la population de Profondeville;

Considérant que Robert SABATIER ne produit à son dossier ni la preuve qu'il habite à proximité de la construction en projet, ni, le cas échéant, la preuve d'un quelconque titre de propriété sur le bien situé rue Antoine Gemenne, 17; qu'à ce stade de la procédure, Robert SABATIER n'apporte pas la preuve que l'acte attaqué lui fait grief, c'est-à-dire modifie l'ordonnancement juridique d'une manière qui lui est personnellement préjudiciable; que l'exception est fondée;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des prescriptions du plan particulier d'aménagement (P.P.A.) n° 1 approuvé par arrêté royal du 21 janvier 1963, ainsi que la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et de l'article 330, 11°, du Code précité, en ce que l'acte attaqué autorise la construction d'un immeuble à appartements à la S.P.R.L. THEP CONCEPT en violation des prescriptions du P.P.A.;

Considérant qu'en une première branche, ils font valoir que les prescriptions urbanistiques du P.P.A. n° 1 affectent la parcelle en "zone artisanale - constructions isolées" et prévoient que la zone est "affectée aux constructions à usage d'habitation commerciale ou de petit artisanat"; qu'ils soutiennent que les constructions d'habitation à usage d'habitation résidentielle principale n'y sont donc pas autorisées et, a fortiori, la réalisation d'un immeuble à appartements multiples est contraire à la destination de la zone fixée par le P.P.A.; qu'ils admettent que la rue Gémenne présente un certain nombre d'habitations mais leur existence est antérieure au P.P.A. n° 1 lequel a fixé de manière plus précise l'affectation du plan de secteur de Namur approuvé par arrêté royal du 14 mai 1986; qu'ils constatent que le P.P.A. n° 1 précise, en effet, l'affectation du plan de secteur qui situe la rue Gémenne en zone d'habitat; que cette affectation détaillée est obligatoire et que l'acte attaqué établit lui-même que "le bien est situé en zone de construction isolée dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 1 de Profondeville approuvé par arrêté royal du 21 janvier 1963 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité"; qu'ils en déduisent que les prescriptions littérales et graphiques du P.P.A. n° 1 sont donc claires et compatibles avec le plan de secteur postérieur et que l'auteur de l'acte attaqué a donc manifestement outrepassé ses compétences en octroyant le permis en violation des prescriptions du P.P.A. n° 1, lesquelles ont une valeur réglementaire et devaient être respectées en l'espèce;

Considérant que les requérants relèvent, à titre subsidiaire, que le P.P.A. précise ce qui suit : "zone affectée aux constructions à usage d'habitation commerciale ou de petit artisanat" et non pas, comme le relève l'acte attaqué "zone de construction à usage d'habitation, commerciale ou de petit artisanat"; qu'à titre infiniment subsidiaire, ils ajoutent que si le Conseil d'Etat devait considérer qu'il existe une virgule entre le mot "habitation" et le mot "commerciale", cette virgule ne se justifie pas d'un point de vue grammatical et que le mot "commerciale" au féminin singulier ne se justifie ni par rapport au mot "constructions", ni par rapport au mot "usage";

Considérant que dans la deuxième branche du moyen, les requérants soutiennent que l'arrière du terrain concerné par le projet d'implantation du bâtiment est situé en zone agricole au P.P.A. n° 1 et que les parkings autorisés par l'acte attaqué se situent, pour partie (parkings latéraux et arrières), en zone agricole au P.P.A. n° 1;

Considérant qu'en une troisième branche, les requérants font valoir que le collège des bourgmestre et échevins de Profondeville a violé les articles 113 et 114 du CWATUP dans la mesure où la construction d'un immeuble à appartements constitue une dérogation aux prescriptions du P.P.A. n° 1 et que l'implantation de parkings en zone agricole déroge également audit P.P.A.; qu'ils en déduisent que le fonctionnaire

délégué aurait dû être saisi pour se prononcer sur les dérogations et une enquête publique aurait dû se tenir en vertu de l'article 330, 11° du CWATUP;

Considérant, quant à la première branche, que l'article 26 du CWATUP dispose comme suit :

" De la zone d'habitat.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques et récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics";

Considérant qu'en l'espèce, la parcelle considérée est entièrement reprise en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986; que le plan particulier d'aménagement n° 1 de Profondeville approuvé par arrêté royal du 21 janvier 1963, situe pour partie le bien considéré en "zone artisanale - constructions isolées";

Considérant que les parties s'accordent pour dire que le plan particulier n'est pas en contradiction avec le plan de secteur et que partant, il n'y a pas d'abrogation implicite du plan particulier d'aménagement;

Considérant que les parties ne s'accordent en revanche pas sur la portée des prescriptions du plan particulier d'aménagement n° 1;

Considérant que l'extrait de l'exemplaire original des prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement approuvé par arrêté royal du 21 janvier 1963, communiqué à l'auditeur par le conseil de la première partie adverse, donne la définition suivante de la destination de la "zone artisanale - constructions isolées" : "zone affectée aux constructions à usage d'habitation, commerciale ou de petit artisanat"; qu'il existe bien une virgule après le mot "habitation", même si celle-ci a été rajoutée à la main sur l'exemplaire dactylographié, et certifié conforme à l'original, des prescriptions urbanistiques déposé au dossier de la partie adverse; que le mot "commerciale" au féminin singulier se justifie par rapport au mot "zone"; qu'il s'ensuit que le plan particulier d'aménagement autorise dans la zone considérée, les habitations à usage résidentiel, indépendamment d'une activité de commerce ou de petit artisanat;

Considérant que le plan particulier d'aménagement tend en effet à assurer, dans la zone d'habitat au plan de secteur, la mixité des fonctions d'habitat, commerciales et de petit artisanat à un endroit caractérisé en l'espèce, pour l'essentiel, de maisons d'habitation à caractère résidentiel;

Considérant que la première branche du premier moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, quant aux deuxième et troisième branches, que l'article 113 du CWATUP dispose ce qui suit :

- " Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions";

que l'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP est rédigé comme suit :

- " Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à l'avis de la commission communale, si elle existe, et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins";

Considérant que les prescriptions urbanistiques du plan particulier d'aménagement n° 1 relatives à la zone agricole disposent :

" XII. ZONE AGRICOLE

Destination :

Réservée aux exploitations agricoles ainsi qu'aux habitations de fermes. Les habitations peuvent être améliorées.

Cette zone peut toutefois être transférée en plantations forestières à condition que ces plantations se situent à au moins 75 m des habitations existantes et qu'elles constituent l'extension d'un bois déjà existant";

Considérant que le P.P.A n° 1 affecte une partie du territoire de la commune de Profondeville en zone agricole alors que cette partie du territoire communal est située en zone d'habitat au plan de secteur;

Considérant que l'article 26 du CWATUP définit la zone d'habitat comme suit :

- " La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics";

Considérant que si l'article 26 précité autorise des activités d'artisanat et des exploitations agricoles, c'est à la condition qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage;

Considérant qu'en l'espèce, pour l'endroit considéré, le P.P.A. n° 1 consacre une part importante du site à une zone agricole; que cette destination prévue par le plan particulier met en péril la destination principale de la zone qui, selon le plan de secteur, est l'habitat; que dès lors, il y a lieu de conclure que le plan de secteur a abrogé implicitement et certainement le P.P.A. n° 1 à cet égard; qu'en conséquence, la zone étant une zone d'habitat, aucune dérogation au P.P.A. n'était requise; qu'en ses deuxième et troisième branches, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, particulièrement des articles 1^{er}, 2 et 3, de l'erreur des motifs de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation, ainsi que de la violation de l'article D 64 du livre I^{er} du Code de l'Environnement; qu'ils l'exposent comme suit :

" D'une manière générale, la motivation de l'acte attaqué ressemble davantage à une réponse à des critiques formulées dans le cadre de la précédente demande de suspension, qu'à une motivation relative à un projet concret répondant aux exigences de la loi du 29 juillet 1991.

Le collège mentionne que :

« Pour ce qui a trait au volume, l'immeuble situé à côté du projet, au n° 12 présente une superficie bâtie et un volume supérieur au projet introduit ».

Cette affirmation est erronée. En effet, l'immeuble situé au n° 12 de la rue A. Gemenne, présente une superficie bâtie de quelque 170 m², en ce compris deux grandes terrasses. La superficie de l'immeuble autorisé par l'acte attaqué présente une superficie bâtie de plus de 200 m². La motivation du collège est donc erronée en fait.

S'agissant de la perte d'ensoleillement, le collège écrit :

« Sachant que le projet est orienté Nord-Sud, la façade arrière du n° 16 se trouve donc au Nord, son pignon Est étant aveugle ».

Cette affirmation est erronée. En effet, le pignon Est du n° 16 de la rue A. Gemenne dispose de 7 fenêtres.

Enfin, le permis n'est pas motivé par rapport aux incidences éventuelles du projet sur l'environnement. Le visa de la notice d'évaluation des incidences ne suffit pas (C.E., Coppens, n° 127.851, du 5 février 2004; C.E., Verschuere, n° 131.635, du 24 mai 2004). L'article D 64 du livre 1er du Code de l'environnement a donc été violé".

Considérant qu'en ce qui concerne la volumétrie respective de l'immeuble en projet comparée à celle de l'immeuble situé au n° 12 de la rue A. Gemenne, les requérants ne présentent aucune critique précise; que pour ce qui a trait à la superficie respective de ces immeubles, il apparaît que l'immeuble sis au n° 12 a une superficie au sol d'environ 180 m² et celui qui est en projet, 180,6 m²; qu'il s'agit donc de superficies comparables; que si la superficie de l'immeuble en projet n'est pas vraiment supérieure à celle de l'immeuble n° 12, contrairement à ce que pourrait laisser croire la motivation de l'acte attaqué, il n'en demeure pas moins qu'il n'y a pas la différence de 30 m² alléguée par les requérants;

Considérant au sujet du pignon Est "aveugle" de l'immeuble sis au n° 16 de la rue A. Gemenne, que la première partie adverse admet que le pignon Est n'est pas aveugle mais comporte des ouvertures vers la parcelle sur laquelle s'érigera l'immeuble projeté mais que ces ouvertures sont camouflées par la végétation, sauf en hiver;

Considérant que la circonstance que la pignon Est est décrit dans l'acte attaqué comme étant aveugle alors qu'en réalité, il comprend plusieurs fenêtres de pièces notamment de séjour, orientées directement vers l'immeuble en projet, constitue une erreur de fait importante qui n'a pas permis à la première partie adverse de délivrer le permis attaqué en pleine et exacte connaissance de cause; qu'à cet égard, le moyen est sérieux;

Considérant que le préjudice grave difficilement réparable que les requérants risquent de subir par l'exécution immédiate du permis attaqué est décrit comme suit :

" A. Premier demandeur

Madame de GRANGES de SURGERES est domiciliée au n° 16 de la rue Gémenne, soit à côté du terrain concerné par le projet (voyez la pièce n° 8, a). La photo ci-après situe les lieux.

[Photo]

1. L'environnement immédiat de la maison d'habitation et du jardin du premier demandeur sera fondamentalement transformé par le projet dont l'acte attaqué permet la réalisation.

L'acte attaqué autorise un projet au gabarit hors proportion avec les maisons unifamiliales du quartier et en rupture totale avec ces mêmes maisons en ce qui concerne l'esthétique. En effet, le quartier dans lequel s'implante l'immeuble litigieux est constitué d'habitations unifamiliales de types «mosanes» pour la plupart (voyez le reportage photographique en annexe n° 8,b). De par sa volumétrie et le nombre élevé de logements qu'il compte (8 appartements), l'immeuble litigieux diffère substantiellement de l'habitat environnant. A ce sujet, Votre arrêt n° 65.346 du 19 mars 1997, Bertrand, est applicable au cas d'espèce. Il est indéniable que le projet autorisé participe à la dégradation d'un environnement agréable.

2. Sur le plan esthétique, l'impression d'écrasement sera indéniable. La simulation ci-après est éclairante à ce sujet.

[Photo]

Le premier demandeur subira une perte d'intimité, de vue et d'ensoleillement du fait du gabarit de l'immeuble dont l'acte attaqué permet la construction, de la proximité de celui-ci de la maison et du jardin et des vues plongeantes qu'il ouvre sur les jardins et pièces de séjour de son habitation (voyez les photos de simulation réalisées par le bureau d'architecte DELTA en pièce n° 10).

En effet, l'immeuble litigieux s'implante à plus ou moins 3 mètres de la limite mitoyenne. De façade à façade, la distance est de seulement 6 mètres. L'immeuble s'implante également sur 20 mètres de profondeur, soit au-delà de l'implantation de la maison du premier demandeur en suspension. Ainsi, le bâtiment autorisé dépasse la maison du premier demandeur de 7,50 mètres à l'arrière et de 4,50 mètres à l'avant. Le projet autorisé comporte de nombreuses vues et balcons plongeants vers la maison d'habitation et le jardin (voyez à ce sujet la pièce n° 9, façade ouest et façade nord).

Il apparaît que la réalisation du projet contesté aurait pour effet non seulement de masquer une partie de la vue du premier demandeur à partir de son jardin et de ses pièces de séjour (voyez le reportage photographique, pièce n° 8, c), mais aussi de permettre aux futurs occupants de l'immeuble d'avoir des vues directes sur ces pièces et le jardin, le privant ainsi de son intimité, et donc d'une partie de l'agrément que les lieux présentent actuellement. Pour rappel, notamment, le pignon Est de la maison d'habitation présente de nombreuses ouvertures vers le projet querellé.

En ce qui concerne la perte d'ensoleillement, l'implantation de l'immeuble litigieux sera particulièrement préjudiciable. En effet, l'axe EST - OUEST de l'ensoleillement sera obstrué par le projet (voyez la pièce n° 8, d et la simulation de perte d'ensoleillement). L'habitation et une partie du jardin sera dans l'ombre dès le matin et l'après-midi également.

3. En outre, le projet prévoit la création de 5 places de parking à l'arrière du bâtiment, à hauteur du jardin du premier demandeur en suspension. De tels parkings sont sources de nuisances et de bruits. La perte d'intimité sera d'autant plus grave. Compte tenu de la faible largeur du chemin d'accès au parking arrière, les véhicules ne pourront pas se croiser. En conséquence, de nombreuses manœuvres sont à craindre sur le parking situé à proximité du jardin des premiers demandeurs. Votre arrêt n° 140.826 du 17 février 2005, Pireyn, peut s'appliquer au cas d'espèce.

4. Lorsque le projet immobilier est d'une ampleur importante, le préjudice qui pourrait en résulter est par nature grave. La gravité du préjudice serait aggravée du fait de la rupture totale d'un point de vue esthétique entre le bâtiment nouveau autorisé et le bâti existant.

5. Enfin, en ce qui concerne le caractère difficilement réparable du préjudice, la démolition du bâtiment d'une telle taille construit sur la base d'un permis irrégulier est aléatoire. L'exécution totale de l'acte attaqué risque en conséquence de causer un préjudice grave difficilement réparable.

B. Autres demandeurs

Les second et troisième demandeurs en suspension sont domiciliés en face du projet autorisé par l'acte attaqué (voyez la pièce n° 8, a).

L'environnement immédiat des maisons d'habitation des second et troisième demandeurs sera fondamentalement transformé par le projet dont l'acte attaqué permet la réalisation.

L'acte attaqué autorise un projet au gabarit hors proportion avec les maisons unifamiliales du quartier et en rupture totale avec ces mêmes maisons en ce qui concerne notamment les matériaux utilisés. En effet, le quartier dans lequel s'implante l'immeuble litigieux est constitué d'habitations unifamiliales de types «mosanes» pour la plupart (voyez le reportage photographique en annexe n° 8, e). De par sa volumétrie et le nombre élevé de logements qu'il compte (8 appartements), l'immeuble litigieux diffère substantiellement de l'habitat environnant. A ce sujet, Votre arrêt n° 65.346 du 19 mars 1997, Bertrand, est applicable au cas d'espèce. Il est indéniable que le projet autorisé participe (à) la dégradation d'un environnement agréable.

Les autres demandeurs en suspension ont une vue directe face à l'immeuble autorisé (voyez le reportage photographique en pièce n° 8, e). La façade sud du projet comporte des vues et balcons en direction des demandeurs. Ceux-ci subiront également une perte d'intimité.

Enfin, le projet va engendrer des problèmes de sécurité. La majorité des ménages actifs disposent aujourd'hui de 2 voitures. Le projet prévoit 10 places de parking pour 8 appartements. La rue Antoine Gémenne ne dispose pas de parkings. Le dossier de demande de permis, tout comme l'acte attaqué, ne traite pas de cette problématique. Le projet va dès lors entraîner un problème de mobilité et de sécurité.

De tels préjudices doivent être considérés comme grave en fonction des éléments de la cause".

Considérant, quant à la première requérante, que la réalisation de cinq emplacements de parkings, à l'arrière de l'immeuble en projet, juste à côté du jardin de la requérante, est de nature à occasionner des odeurs et du bruit qui seront perceptibles depuis celui-ci et, partant, de nature à perturber la jouissance de la propriété de la requérante et son environnement immédiat; que, si la construction de l'immeuble en projet, en zone d'habitat, correspond à la destination de cette zone, il n'en demeure pas moins que les emplacements de parkings, situés à l'arrière du bâtiment projeté, dont trois le long de la limite mitoyenne, sont de nature à susciter un trouble anormal de voisinage, et doivent être considérés comme constitutifs d'un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant, quant au deuxième requérant, que le gabarit et le style architectural ne sont pas en tant que tels constitutifs d'un risque de préjudice grave difficilement réparable dès lors que les prescriptions réglementaires applicables au quartier n'excluent pas des immeubles présentant un gabarit et un style architectural moderne tels que ceux du projet; qu'il en est de même de la densité d'occupation de l'immeuble en projet qui ne paraît pas excessif eu égard à la superficie du terrain considéré et du nombre d'étages (trois);

Considérant en outre que l'immeuble en projet est séparé de la propriété du second demandeur par une voirie d'une profondeur de dix mètres et que les bâtiments respectifs sont situés en retrait de l'alignement de la voirie; que, partant, le préjudice résultant des vues depuis les fenêtres et balcons de l'immeuble en projet sur la propriété du second demandeur et la perte d'intimité invoquée ne saurait être considéré comme un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que le risque de préjudice découlant d'une augmentation de trafic dans le quartier est inhérent à l'aménagement de toute zone habitée et n'est, eu égard à l'importance limitée du projet, pas suffisamment grave pour ordonner la suspension de l'acte attaqué;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée dans le chef de Robert SABATIER.

Article 3.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré en date du 19 septembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Profondeville autorisant la société THEP CONCEPT à construire un immeuble de 8 appartements outre 10 emplacements de parkings rue Antoine Gémenne, n° 14 sur un terrain cadastré section 1, n° 46 R12 à Profondeville.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-six juin deux mille six par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.