

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 195.689 du 1^{er} septembre 2009

A. 192.443/XIII-5261

En cause :

1. **DUPONT** Jean-Pierre,
 2. **COUDREAU** Françoise,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me David FESLER, avocat,
rue du Parc 49
6000 Charleroi,

contre :

1. **la Commune de Manage,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKS, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante:

la Société anonyme BAIO CONSTRUCTIONS,
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 4 mai 2009 par Jean-Pierre DUPONT et Françoise COUDREAU, en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution de "la décision du collège communal de la commune de Manage (...) datée du 2 mars 2009, délivrant un permis d'urbanisme à la S.A. BAIO CONSTRUCTIONS pour la construction de six maisons unifamiliales et de deux immeubles à appartements sur un

terrain sis à (...) Manage, avenue Albert 1^{er}, cadastré section A, n° 196x7 et y7 et n° 198a2, d2, n2, p2 et v2";

Vu la requête introduite le 20 mai 2009 par laquelle la société anonyme BADIO CONSTRUCTIONS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les dossiers administratifs des parties adverses et la note d'observations de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur 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;

Vu l'ordonnance du 9 juillet 2009 fixant l'affaire à l'audience du 24 août 2009 à 10.00 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} VANDERNACHT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. FESLER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me D. VERMER, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et comparaissant, loco Me T. VANDENPUT, pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Le 21 juin 2007, la S.A. BADIO CONSTRUCTIONS introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Manage, en vue de la construction de 6 maisons unifamiliales et de deux immeubles à appartements sur un bien sis à Manage, avenue Albert I^{er}, cadastré section A, n° 196x7 et y7 et n° 198 a2, d2, n2, p2 et v2.

Les parcelles litigieuses sont situées en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies, adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987.

Elles sont rangées en zone de "bâti urbain à densité moyenne" par le projet de schéma de structure communal et en "aire bâtie périurbaine" par le projet de règlement communal d'urbanisme.

2. Une enquête publique est organisée du 21 février au 7 mars 2008 et donne lieu à 50 réclamations, dont celle des requérants, leur maison d'habitation, entourée par le projet litigieux, étant située sur les parcelles cadastrées 198k2 et 198w2.

3. Le 5 mars 2008, le service incendie de la ville de La Louvière communique son rapport de prévention.

4. Le 19 mars 2008, la commission communale d'aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet.

5. Le 14 juillet 2008, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable, reproduit dans l'acte attaqué.

6. Le 16 septembre 2008, le collège communal de Manage délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

7. Le 13 février 2009, DUPONT Jean-Pierre et COUDREAU Françoise introduisent une requête en annulation et en suspension auprès du Conseil d'Etat à l'encontre de cette décision d'octroi (G/A. 191.419/XIII-5202).

8. Le 19 février 2009, le collège communal de Manage décide de retirer le permis délivré le 16 septembre 2008.

9. Le 2 mars 2009, le collège communal accorde un nouveau permis à la S.A. BAI0 CONSTRUCTIONS. Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé comme suit :

- " Le collège communal;
Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;
Vu le Code de la Démocratie locale et de la décentralisation;
Vu la Nouvelle loi communale modifiée;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement;
Considérant que la S.A. BAIO CONSTRUCTIONS a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis avenue Albert 1^{er} à 7170 MANAGE (Manage) cadastré section A n° 196 x7 et y7 et n° 198 a2, d2, n2, p2 et v2, et ayant pour objet : construire 6 maisons unifamiliales et 2 immeubles à appartements;
Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 21/06/07, que des pièces complémentaires ont été déposées le 07/02/08 et qu'un accusé de réception a été établi le 13/02/08;
Considérant le permis d'urbanisme délivré en date du 16/09/08 et retiré en date du 19/02/09;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement ni dans le périmètre d'un lotissement;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) :

Art. 330-1: la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la hauteur est d'au moins quatre niveaux ou douze mètres sous corniche et dépasse de trois mètres ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue jusqu'à cinquante mètres de part et d'autre de la construction projetée; la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions.

Art. 330-2 : la profondeur de la construction, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement est supérieure à 15 m et dépasse de plus de 4 m les bâtiments situés sur les parcelles contiguës.

Art. 330-8 : les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme relatives à des constructions groupées visées à l'article 126 qui peuvent comporter un ou plusieurs bâtiments visés aux 1°, 2°, 3°, 4° et 5°.

Considérant que plusieurs lettres de réclamations ont été introduites et qu'une personne s'est présentée à la clôture de l'enquête;

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après a (ont) été consulté(s) :

- Service incendie, rapport du 05/03/08;
- CCATM, séance du 19/03/08 : avis favorable

Vu l'avis du service :

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A BAIO CONSTRUCTIONS, dont le siège social établi rue Jean Jaurès n° 158 à 7100 La Louvière et qui tend à la construction de 6 maisons unifamiliales et de 2 immeubles de 11 appartements chacun, sur des parcelles de terrain cadastrées 1^{ère} division, section A n° 196 x7 et y7 et n° 198 a2, d2, n2, p2 et v2, sises avenue Albert 1^{er} à 7170 Manage;

Vu la demande de permis d'urbanisme déclarée complète en date du 13/02/08 par l'administration communale,

Vu le plan de secteur de La Louvière-Soignies, approuvé par AERW du 09/07/1987, qui inscrit les parcelles de terrain concernées en zone d'habitat,

Vu le projet de schéma de structure communal, qui inscrit les parcelles de terrain concernées en zone «bâti urbain à densité moyenne»,

Vu le projet de règlement communal d'urbanisme, qui inscrit les parcelles de terrain concernées en «aire bâtie périurbaine»,

Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement déposée à l'appui de la demande,

Vu l'enquête publique, réalisée du 21/02/08 au 07/03/08, au cours de laquelle ont été émises 50 réclamations faisant en substance valoir les arguments suivants :

- les immeubles à appartements vont incontestablement rompre l'équilibre urbanistique et architectural de l'avenue Albert 1^{er};
- le chantier [mégalomane] provoquera d'importantes nuisances sonores et des perturbations notoires de la circulation locale durant de nombreux mois, avec détérioration probable de la voirie;
- les occupants des étages supérieurs des immeubles projetés auront en permanence une vue plongeante sur les jardins et cours privés des riverains de la rue Delfosse, de la Grand'Rue et de l'avenue Albert 1^{er}, au détriment de la légitime intimité de ces derniers;
- il existe un problème de droit civil portant sur les limites du projet et ce, dès lors que ce dernier empiéterait sur l'allée menant à la propriété de Monsieur et Madame Dupont-Coudreau;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

- Commission communale d'aménagement du territoire [et de mobilité] : que son avis a été transmis en date du 19/03/08 et est favorable; que cet avis est libellé comme suit :

Attendu qu'il s'agit de la création de logements (et de commerces) en milieu périurbain;

Attendu qu'il s'agit de logements spacieux, confortables, et comportant une certaine mixité;

Avis favorable

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 09/06/08 en application de l'article 107, § 2 du Code précité; que son avis défavorable, transmis en date du 14/07/08, est libellé et motivé comme suit :

« Le fonctionnaire délégué,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine,

Considérant que BAIO CONSTRUCTIONS S.A. a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis avenue Albert 1^{er} à 7170 MANAGE, cadastré - A *196x7y7*198a2d2n2p2v2 - ayant pour objet : Construction de 6 maisons unifamiliales et 2 immeubles à appartements;

Considérant la demande de permis reçue à l'administration communale de MANAGE, dont le récépissé porte la date du 13/02/08;

Considérant que le collège communal a sollicité l'avis du fonctionnaire délégué en date du 09/06/08;

Attendu que selon le plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par Arrêté Exécutif Région wallonne du 09/07/1987, le bien se situe en zone d'habitat;

Considérant le rapport de prévention transmis par le Service Incendie en date du 05/03/08;

Considérant l'avis favorable de la C.C.A.T.[M.] en date du 19/03/08;

Considérant l'avis favorable du collège communal en date du 26/06/08;

Considérant que l'enquête publique qui s'est tenue du 21/02/08 au 07/03/08 a rencontré plusieurs réclamations déposées à la commune sous forme de lettres;

Considérant la teneur de chacune de ces réclamations;

Considérant que le projet vise la création d'un ensemble résidentiel mixte composé de 6 maisons et de deux immeubles collectifs; que la parcelle en objet est renseignée en zone d'habitat; que le projet est dès lors conforme à l'affectation prévue au Plan de Secteur;

Considérant que la rue riveraine au projet est pratiquement vierge de construction sur sa limite est; que le parti urbanistique du projet doit dès lors permettre de qualifier cette partie de voirie par un front bâti le plus homogène possible; que l'habitat en ordre continu développé doit servir cet objectif; que le retrait à rue des constructions mitoyennes (7 m) est dès lors trop marqué; qu'il y a lieu d'avancer l'ensemble de ces logements de minimum 3 mètres vers la rue; qu'en vue de qualifier valablement l'espace public, les gabarits proposés dans la Zone

A (voire implantation) doivent être réajustés (4m80 sous corniche); qu'à l'image des constructions environnantes la typologie R + 1 + combles doit être reproduite; qu'une hauteur minimale de 5m50 sous corniche est donc requise; que la suite des remarques est généralisable aux constructions localisées dans les zones A et B; que les travaux de remblayage prévus (remise à plat du terrain) doivent être évités en intégrant les habitations à la pente naturelle du terrain (dégradé successif de toiture); que la volumétrie d'ensemble doit être simplifiée afin d'éviter la profusion d'annexes et de décrochements; qu'au sein d'une même cellule d'habitation, une hiérarchie claire doit être conservée entre les volumes secondaires et le corps de bâtisse; que la composition de façade doit être rationalisée (diversité des matériaux utilisés); que les parements sélectionnés doivent s'intégrer plus valablement au contexte (teintes traditionnelles); Considérant que le second volet du projet concerne le logement groupé (implanté en zone C); que les gabarits des deux immeubles à appartements est sans commune mesure avec celui des petites bicoques unifamiliales voisines; qu'il y a lieu de regretter le manque de transition entre les deux typologies développées; que la coupe longitudinale présentée tente de justifier ce dimensionnement en référence à la hauteur des maisons de maître environnantes; que le rapport d'échelle illustré est pourtant largement faussé; que la déclivité de la rue n'est pas prise en compte; que le profil de coupe est tronqué et représente dans un même plan des bâtiments qui ne sont pas alignés; qu'il n'y a donc concrètement dans la rue aucun bâtiment présentant plus de deux niveaux sous-combles; que les immeubles devront donc être rabaissés d'un étage; que leur expression architecturale doit dans un même temps être épurée; que le vocabulaire "pastiche" doit être abandonné (colonnades, toitures à pavillon,...); que le profil des versants de toiture doit être rationalisé;

Considérant enfin qu'au vu des nombreuses modifications à effectuer, les remarques susmentionnées ne peuvent être considérées comme exhaustives et définitives;

Au vu de ce qui précède;

J'émet un avis DEFAVORABLE révisable sur le projet»;

Considérant qu'en vertu des articles D.62 et suivants du Livre I^{er} du Code de l'environnement, toute demande de permis comporte soit une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, soit une étude d'incidences sur l'environnement; qu'en l'espèce, le projet ne figure pas dans la liste des projets soumis à étude d'incidences; que la notice d'évaluation jointe à la demande de permis d'urbanisme est complète et suffisante;

Considérant que conformément à l'article D.68 § 1^{er} du Livre I^{er} du Code de l'environnement, lorsqu'une demande de permis fait l'objet d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet du dossier de demande examine à cette occasion, au vu notamment de la notice et tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article 66 § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant qu'il résulte des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement;

Considérant qu'en effet, trois types de critères doivent être examinés, conformément à l'article D.66, § 2 du Livre I^{er};

Considérant que le premier critère vise à l'article D.66 § 2 impose de considérer les caractéristiques des projets par rapport :

- à la dimension du projet : celui-ci porte, d'une part, sur 6 maisons unifamiliales mitoyennes ou semi-mitoyennes de gabarit et hauteur tout à fait comparables aux constructions existantes dans la rue, de sorte qu'elles participent d'une poursuite normale de l'urbanisation de l'avenue Albert 1^{er}; qu'il porte, d'une part, sur deux immeubles de 11 appartements chacun, dont la hauteur et le gabarit sont également comparables aux maisons de maître et bourgeoises voisines, et dont l'implantation dans le secteur concerné est envisagé dans le projet de schéma de structure communal, de sorte que l'impact d'habitat sur l'environnement immédiat

fut déjà examiné par le collège communal; que, par ailleurs, le nombre de logements par immeuble demeure raisonnable, et adapté aux caractéristiques du quartier et à la dimension de la parcelle, pourvue d'ailleurs d'un grand parc arboré;

- au cumul avec d'autres projets : force est de constater qu'il n'existe pas à proximité immédiate du projet examiné d'autres projets similaires susceptibles d'engendrer des effets cumulés;
- à l'utilisation des ressources naturelles : le projet engendrera une consommation conforme à l'usage d'habitation (eau, gaz, électricité, ...); le projet ne suppose aucun captage en eaux de surface et en eaux souterraines, les eaux pluviales sont récupérées par des citernes, les eaux de ruissellement et les trop-pleins des citernes seront évacués par le réseau d'égouttage;
- à la production de déchets : le projet engendre une production de déchets conforme à l'usage d'habitation; il donnera lieu à des rejets de gaz résultant du chauffage des habitations, tel que décrit dans la notice d'évaluation des incidences, d'une manière prévisible en zone d'habitat; les eaux usées seront rejetées dans l'égout à créer au sein du site en direction de l'égout gravitaire existant sous l'avenue Albert 1^{er}; la capacité d'écoulement de ce dernier a été définie afin de recevoir les eaux usées de projets d'habitations tels que le projet concerné;
- à la pollution et aux nuisances : le projet engendre un certain impact visuel admissible en zone d'habitat, mais n'engendre aucune pollution ni nuisance particulière;
- au risque d'accidents : le projet n'engendre pas de risque particulier d'accidents; la voirie est bien équipée, permet le croisement aisé de véhicules, le revêtement est de bonne qualité, l'éclairage public est de bonne qualité, les trottoirs sont praticables et sécurisés; le collège confirme les différents constats réalisés dans la notice d'évaluation des incidences;

Considérant que le deuxième critère visé à l'article D.66 § 2 impose de considérer la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet en prenant en compte :

- l'occupation des sols existants : l'occupation du sol est strictement proportionnée aux besoins de l'urbanisation de ces parcelles inscrites en zone d'habitat, et le projet prévoit le maintien de parties perméables suffisantes, le projet prévoit en outre l'aménagement d'un parc arboré, de sorte qu'aucune atteinte à la sensibilité environnementale de la zone géographique n'est à craindre;
- la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone : étant donné la réponse au point précédent, ce critère ne justifie pas d'étude approfondie dans le cadre d'une étude d'incidences; la notice d'évaluation des incidences décrit par ailleurs correctement les qualités naturelles existantes sur le site et dans l'environnement immédiat;
- la capacité de charge de l'environnement : de même, la capacité de charge de l'environnement n'est pas altérée, tenant compte notamment de l'absence de tout déboisement, à l'exception de l'abattage de haies libres d'essences indigènes et d'arbres fruitiers haute-tiges (cerisiers) strictement nécessaires à l'érection des nouveaux bâtiments;

Considérant que le troisième critère visé à l'article D.66 § 2 impose de considérer les incidences notables qu'un projet pourrait avoir en fonction des critères énumérés aux deux précédents critères, notamment par rapport à :

- l'étendue de l'impact (zone géographique et importance de la population affectée) : l'étendue de l'impact est essentiellement limitée à l'avenue Albert 1^{er}; l'impact sur la mobilité sera réduite, étant donné la capacité suffisante de l'avenue et l'accès rapide aux grands axes de circulation dès la Grand'Rue;
- la nature transfrontalière de l'incidence : aucune;
- l'ampleur et la complexité de l'incidence : l'incidence visuelle est d'ampleur limitée, et jugée acceptable; aucune incidence complexe n'est générée par le projet;

- la probabilité de l'incidence : aucune difficulté ne se présente à cet égard, dès lors que les incidences sont bien comprises et examinées;
- la durée, la fréquence et la réversibilité de l'incidence : ce critère manque de pertinence s'agissant de l'impact visuel, des incidences sur la mobilité limitées et de la production de déchets conforme à ce que l'on peut attendre en zone d'habitat; le chantier sera géré par un seul maître d'ouvrage et sera plus limité qu'en cas d'urbanisations successives;

Considérant qu'il résulte de l'analyse du projet au regard des critères de l'article D.66 § 2 du Livre I^{er} du Code de l'environnement que le projet n'est pas susceptible d'engendrer des incidences notables sur l'environnement, et que, partant, l'autorité en conclut qu'aucune étude d'incidences n'est requise;

Considérant que le projet est conforme aux plans et schémas qui sont d'application pour les parcelles concernées;

a) conformité au plan de secteur de La Louvière-Soignies

Considérant que le projet est conforme au prescrit de la zone d'habitat qui est définie dans les termes suivants :

« Art. 26. 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 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 le projet est destiné entièrement à la résidence et ce, dès lors, qu'il tend à la construction de 28 logements, à savoir, 6 maisons unifamiliales et 2 immeubles de 11 appartements chacun;

b) conformité au projet de schéma de structure communal

Considérant que le projet est inscrit en zone «bâti urbain à densité moyenne» au projet de schéma de structure communal de la commune de Manage;

Considérant que le prescrit de ladite zone autorise les habitations mitoyennes ou semi-mitoyennes (2 à 3 façades) composées de rez + 1 + combles à rez + 2 selon le contexte;

Considérant que le prescrit de ladite zone permet également l'implantation d'immeubles à appartements;

Considérant que l'ensemble du projet correspond parfaitement audit prescrit et ce, dès lors, qu'il se compose de deux immeubles à appartements autorisés dans ladite zone mais également de 6 maisons mitoyennes ou semi-mitoyennes composées d'un rez + 1 + comble;

Considérant que deux des objectifs dudit projet de schéma sont d'encourager la mixité de logements afin d'assurer une mixité d'âge et endiguer le vieillissement systématique par quartiers mais également de renforcer les liaisons avec le centre et les points de repère pour améliorer la lisibilité du tissu;

Considérant que la mixité des types d'habitat prévu par le projet répond à ces deux objectifs et ce, dès lors, que le projet se compose de 3 types de logement pouvant accueillir différentes catégories de la population;

Considérant, en effet, que les immeubles à appartements sont principalement destinés à abriter des retraités et de jeunes couples, les maisons unifamiliales de gabarit moyen sont, quant à elles, destinées aux familles aux revenus modestes et, enfin, les grandes maisons unifamiliales sont destinées à accueillir des personnes ayant des revenus moyens à aisés;

Considérant qu'en conclusion la mixité du type de logement est garantie par ledit projet et permettra ainsi d'endiguer le vieillissement par quartiers;

c) conformité au projet de règlement communal d'urbanisme

Considérant que le projet est inscrit en «aire bâtie périurbaine» au projet de règlement communal d'urbanisme;

Considérant que le parti urbanistique de ladite aire est, en termes d'architecture, d'attacher une importance particulière à l'articulation de la nouvelle construction avec son contexte mais également d'autoriser des interventions plus contemporaines et le choix de matériaux autres que traditionnels pourvu que l'auteur de projet justifie ses choix au travers de son parti urbanistique;

Considérant que, d'un point de vue social, le règlement communal d'urbanisme estime qu'il est nécessaire de promouvoir l'intégration des ensembles de logements sociaux existants dans le tissu bâti et la mixité du type de logement, notamment par la variété du type d'implantation;

Considérant que le projet de la Société Baio répond à l'ensemble du parti urbanistique du projet de règlement et ce, dès lors que le projet de construction a été conçu et agencé en tenant compte du contexte, en attestent à suffisance les éléments développés ci-après;

Considérant que le projet se compose de 3 zones différentes visant à représenter tant la mixité de l'habitat que la richesse architecturale et les divers types d'habitat présents aux alentours;

Considérant que les 3 zones sont les suivantes :

- la zone C constituée de deux immeubles à appartements, d'un niveau rez + 3, qui ont un gabarit comparable à celui des maisons de maître sises Grand'Rue (photos 22, 23, 24 et 25 du dossier de demande de permis) ainsi qu'une hauteur comparable aux maisons bourgeoises sises en face avenue Albert 1^{er} (photos 2, 3 et 15), et destinée à accueillir principalement de jeunes couples mais également des retraités;
- la zone B constituée de maisons unifamiliales semi-mitoyennes ou mitoyennes dont le gabarit et la fonctionnalité sont comparables à ceux des maisons de type ouvrier sises dans l'Avenue Albert 1^{er} en face dudit projet;
- la zone A constituée de maisons unifamiliales semi-mitoyennes ou mitoyennes dont le gabarit correspond aux villas sises rue du Docteur Tagnon ainsi qu'autour du rond-point au croisement de cette rue et de l'avenue Albert 1^{er} et qui sont dès lors destinées aux personnes qui ont des revenus plus aisés;

Considérant que le projet de la Société Baio s'écarte toutefois sensiblement de certaines prescriptions urbanistiques du projet de règlement communal d'urbanisme et ce, tant en termes d'implantation et de volumétrie qu'en termes de matériaux d'élévation et de couverture;

Considérant qu'il est cependant justifié en l'espèce de s'écarter des prescriptions du projet de règlement communal d'urbanisme, dont les dispositions ne sont pas contraignantes, étant entendu que l'économie générale du parti urbanistique applicable en aire périurbaine est, quant à elle, respectée par le projet;

Considérant qu'il résulte des considérations ci-après que le collège souhaite un aménagement particulier pour l'avenue Albert 1^{er}, différent de celui devant prévaloir pour la majorité des rues faisant partie du périmètre de l'aire bâtie périurbaine du projet de règlement communal d'urbanisme;

Considérant qu'en effet, le collège communal conçoit le bon aménagement des lieux de cette avenue de manière spécifique, et incompatible avec les prescriptions du projet de règlement communal d'urbanisme, en ce sens qu'il convient fondamentalement de conserver et de renforcer le sentiment de largeur, d'ouverture et de mixité sociale propre à cette avenue et voulue pour l'avenir; qu'il est admis que l'avenue Albert 1^{er} est la seule «avenue» de l'aire concernée dont les caractéristiques existantes et la localisation particulière à la sortie de l'autoroute E42 justifient un traitement distinct;

Considérant que, notamment, les prescriptions relatives à l'implantation et l'alignement doivent être écartées, afin de permettre un recul plus important par rapport à la voirie, dans le but de conserver une large avenue bourgeoise et esthétique; que, de même, les différences de recul d'un immeuble à l'autre contribuent à éviter toute monotonie et à maintenir des ouvertures vers les parties arrières des parcelles, largement verdurisées et boisées; que les caractéristiques des volumes secondaires et décrochements doivent être admises pour leur fonction de valorisation esthétique de l'avenue; que la non application des prescriptions relatives

au recul et le souhait d'implanter des immeubles à appartements qui n'engendrent pas d'effet «goulot» impliquent une dérogation à la profondeur de bâtisse de 15 mètres,

Considérant qu'il s'impose également de déroger à la hauteur minimale sous corniche de 5,50 m, afin d'atteindre l'objectif de mixité de logement, et de permettre la jonction harmonieuse avec les villas situées rue docteur Tagnon;

Considérant qu'ainsi, les objectifs d'intégration dans le bâti existant, de mixité sociale et de valorisation particulière de l'avenue Albert 1^{er} justifient que plusieurs prescriptions urbanistiques du projet de règlement communal d'urbanisme soient écartées;

Considérant à cet égard que la thèse énoncée par Monsieur Jean-Pierre DUPONT et Madame Françoise COUDREAU dans leur requête en annulation et demande de suspension introduite le 13 février 2009 auprès du Conseil d'Etat à l'encontre du premier permis d'urbanisme délivré sur la demande, n'est pas fondée;

Considérant que si l'autorité compétente peut certes s'inspirer d'un projet de règlement communal d'urbanisme et doit mentionner les raisons pour lesquelles elle s'en écarte, elle n'est pas liée par les règles de procédure qui figurent, sauf à conférer un caractère réglementaire à ce document qu'il n'a pas;

Considérant qu'ainsi, l'autorité compétente ne déroge pas au règlement communal d'urbanisme, mais s'écarte des options urbanistiques exprimées par un projet de règlement, ce qui ne nécessite ni la mise en oeuvre des articles 113 à 117 du CWATUP (quatrième moyen de leur requête) ni celle de la procédure de dérogation prévue par un règlement communal d'urbanisme qui n'a pas été adopté (2^{ème} branche du premier moyen);

Considérant que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone et est compatible avec le voisinage comme en attestent à suffisance les considérations développées ci-après;

a) Non mise en péril de la destination principale de la zone

Considérant que le projet, qui consiste en la construction de 28 logements, à savoir, 6 maisons unifamiliales et 2 immeubles de 11 appartements chacun, ne met aucunement en péril la destination principale de la zone qui est celle d'habitat;

b) Compatibilité avec le voisinage et bon aménagement local

Considérant que le projet se situe dans un périmètre délimité par la rue Delfosse, la Grand'rue, l'avenue Albert 1^{er} et la rue Docteur Tagnon;

Considérant que le projet s'implante sur une partie de l'avenue Albert 1^{er} qui est vierge de toute construction, cette dernière étant essentiellement constituée d'espaces ouverts;

Considérant que le voisinage immédiat de ce quartier d'implantation est déjà fort diversifié tant d'un point de vue architectural qu'en ce qui concerne le type d'habitat;

Considérant que si le parti urbanistique exprimé dans les projets de schéma de structure communal et de règlement communal d'urbanisme ne s'impose pas de manière contraignante, le collège estime qu'il convient d'en respecter l'économie générale, tout en veillant à en faire une application adaptée aux caractéristiques de l'avenue Albert 1^{er};

Considérant qu'en ce qui concerne l'intégration dans le contexte architectural existant, le collège considère, - et s'écarte en ce sens de l'avis du fonctionnaire délégué -, qu'il convient d'intégrer les nouvelles constructions dans l'ensemble du contexte bâti existant sur la totalité de l'avenue Albert 1^{er}, en ce compris le rond-point à l'intersection avec la rue Docteur Tagnon et le carrefour avec la Grand Rue, voire les constructions situées à l'arrière rue Delfosse, et non par référence aux seules constructions en ordre continu et mitoyennes situées en face de la zone A;

Considérant qu'il s'impose dès lors d'éviter la mise en place d'un front bâti homogène, en ordre continu et calqué sur les seules maisons situées en face de la zone A du projet, qu'il se justifie au contraire de tenir compte de toutes les constructions existantes et de leur diversité, à savoir tant les maisons de maître au croisement avec la Grand'rue (photos 22 à 25 du dossier de demande de permis), les maisons bourgeoises (photos 2, 3 et 15), les villas rue du Docteur Tagnon et autour

du rond-point, que les maisons mitoyennes en ordre continu en face de la zone A du projet;

Considérant que le projet litigieux est compatible avec cette conception du bon aménagement des lieux, dès lors qu'il a été conçu et agencé de manière à représenter au mieux cette diversité; qu'il se compose de 3 zones qui représentent les différentes expressions urbanistiques présentes dans le voisinage immédiat;

Considérant que les 3 zones peuvent être caractérisées comme suit :

- la zone C constituée de deux immeubles à appartements, d'un niveau rez + 3, qui ont un gabarit comparable à celui des maisons de maître sises Grand'Rue (photos 22, 23, 24 et 25 du dossier de demande de permis) ainsi qu'une hauteur comparable aux maisons bourgeoises sises en face avenue Albert 1^{er} (photos 2, 3 et 15), et destinée à accueillir principalement de jeunes couples mais également des retraités;
- la zone B constituée de maisons unifamiliales semi-mitoyennes ou mitoyennes dont le gabarit et la fonctionnalité sont comparables à ceux des maisons de type ouvrier en ordre continu sises dans l'Albert 1^{er} en face dudit projet,
- la zone A constituée de maisons unifamiliales semi-mitoyennes ou mitoyennes dont le gabarit correspond aux villas sises rue du Docteur Tagnon ainsi qu'entour du rond-point au croisement de cette rue et de l'avenue Albert 1^{er} et qui sont dès lors destinées aux personnes qui ont des revenus plus aisés;

Considérant qu'outre l'intégration dans le contexte bâti existant, le collège souhaite également réaliser l'objectif du projet de règlement communal d'urbanisme de promotion de l'intégration des ensembles de logements sociaux existants dans le tissu bâti et de la mixité du type de logement, notamment par la variété du type d'implantation;

Considérant que, tenant compte de la situation existante, l'aménagement ainsi voulu par le collège nécessite la mise en place d'une plus grande diversité de type de logement permettant de donner à l'avenue une configuration variée, séquencée, et modulée;

Considérant que le projet litigieux est également compatible avec ce souci d'intégration et de diversité sociale, puisqu'il propose différents types d'habitat, et qu'il a pour effet d'accentuer les caractéristiques propres à une véritable avenue ouverte, aérée et sans monotonie architecturale;

Considérant qu'ainsi que l'auteur du projet le relève à juste titre dans sa notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, la densité du projet s'explique par le quartier citadin tout proche mais également par la largeur importante de l'avenue Albert 1^{er} ainsi que de la proximité des grands axes routiers menant vers l'E42, le centre de Manège mais également le village de Fayt;

Considérant que les diverses implantations et agencements choisis pour les constructions du projet ainsi que leurs retraits sont justifiés par la volonté de préserver le caractère ouvert de l'avenue Albert 1^{er};

Considérant que l'implantation à front de voirie de l'ensemble des constructions du projet aurait pour conséquence de créer une impression de goulot en plein milieu de ladite avenue Albert 1^{er} et ainsi de réduire fortement l'impression d'espace ouvert qui prévalait avant l'implantation du projet, d'autant que les deux extrémités de l'avenue se caractérisent par leurs ouvertures (rond-point du côté de la rue Docteur Tagnon et maisons bourgeoises du côté de la Grand'rue);

Considérant qu'il est indiqué de promouvoir ces retraits et ces agencements sans alignement en l'espèce, tenant compte de l'option urbanistique de la commune dans le sens du maintien des caractéristiques propres à une avenue bourgeoise, ouverte et diversifiée; qu'ainsi qu'il fut relevé par l'auteur du projet, les implantations marquent l'espace public; en l'espèce, l'accès aux entrées des immeubles à appartements permet une percée paysagère vers le parc arrière;

Considérant que la variation des retraits par rapport à la voirie permet de renforcer cette impression d'espace ouvert mais se justifie également par le fait que de nombreuses habitations sises avenue Albert 1^{er} proposent déjà des retraits différents par rapport au front de bâtisse;

Considérant qu'il ressort donc des considérations développées ci-avant que le projet tel qu'agencé permet une meilleure harmonie avec l'ensemble de l'avenue tout en conservant et renforçant l'impression d'espace ouvert qui existait avant l'implantation du projet;

Considérant que la volumétrie d'ensemble des habitations et les décrochements et volumes secondaires présents en façades évoquent la richesse et la diversité architecturale des habitations existantes tant des maisons de maître que des maisons en ordre continu;

Considérant que lesdits décrochements et annexes remplissent également des fonctions bien précises au sein desdites constructions;

Considérant que les maisons projetées ont été conçues pour qu'elles puissent accueillir en façade une profession libérale; que le collège communal estime que ce choix se justifie pour marquer clairement l'ajout de fonctions accessoires, de type professions libérales;

Considérant que les divers décrochements sont également justifiés, pour certaines maisons, par la fonction de puits de lumière qu'ils possèdent; force est de constater qu'outre un avantage de luminosité, lesdits décrochements ont également pour effet de permettre l'amélioration du bilan énergétique des constructions; qu'ainsi, il se justifie dans la zone B de permettre à la lumière du soleil de pénétrer dans la partie séjour à midi, ce qui est rendu possible par l'avancée;

Considérant qu'il apparaît donc que lesdits décrochements ont des fonctions bien précises et que la hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire est clairement établie, il n'a donc pas lieu de revoir la volumétrie dudit projet;

Considérant également que la diversité des matériaux utilisés respecte les prescriptions urbanistiques du projet de règlement communal d'urbanisme tout en permettant une bonne intégration au contexte bâti et une bonne continuation avec la richesse architecturale présente à proximité dudit projet;

Considérant que l'utilisation conjointe de plusieurs matériaux de parement au sein de la façade est limitée à trois matériaux et teintes différents, à savoir, les briques orangées, les briques beiges ainsi qu'un enduit couleur pierre bleu; l'unique matériau de couverture est la tuile de terre cuite de couleur anthracite et les châssis sont en aluminium couleur vert foncé;

Considérant que les teintes et matériaux choisis correspondent aux teintes traditionnelles et sont semblables à l'ensemble des teintes utilisées dans les constructions aux alentours que cela soit dans l'avenue Albert 1^{er}, ou dans la Grand' Rue et ce, afin [qu'ils s'intègrent] au maximum au contexte architectural des alentours;

Considérant que des touches d'originalité, des interventions contemporaines et des matériaux autres que traditionnels caractérisent également le projet; que ces aspects sont envisagés et admis par le projet de règlement communal d'urbanisme; qu'en l'espèce, ils se justifient afin de permettre l'intégration dans le bâti existant tout en réalisant l'objectif de conserver et promouvoir une avenue bourgeoise, esthétique et dynamique;

c) De l'avis du fonctionnaire délégué

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué sur le projet est défavorable;

Considérant que le collège ne partage pas les motivations de cet avis et souhaite s'en écarter pour les motifs suivants;

Considérant qu'il fut expliqué ci-avant pour quels motifs liés au bon aménagement des lieux il ne convient pas de qualifier la partie de la voirie concernée par un bâti le plus homogène possible; qu'il est renvoyé à ces considérations;

Considérant que, dans le prolongement de ce qui précède, le retrait à rue des constructions mitoyennes ne doit pas être considéré comme trop marqué; qu'au contraire, le retrait à rue permet de conserver voire d'accentuer l'effet d'ouverture voulu dans l'avenue Albert 1^{er}; qu'avancer de trois mètres les maisons entraînerait un effet de goulot à proscrire, et ne contribuerait pas à l'effet de standing adapté à l'avenue Albert 1^{er}; qu'enfin, plusieurs constructions, à proximité immédiate des zones A et B, présentent des retraits comparables;

Considérant qu'il ne convient pas non plus de suivre l'avis du fonctionnaire délégué concernant les gabarits de la zone A, qui sont en harmonie avec le cadre bâti existant;

Considérant que ces gabarits constituent une parfaite transition entre, d'une part, les maisons sise avenue Albert 1^{er} et, d'autre part, les villas sises autour du rond-point à la fin de ladite avenue et ce, d'autant plus que les terrains à bâtir sis à gauche du projet sont contigus auxdites villas;

Considérant que la hauteur desdites maisons de la zone A est donc justifiée par la configuration des lieux;

Considérant que même si elles possèdent une hauteur inférieure à 5m50, à savoir, 1m80, force est de constater qu'elles ont tout de même une typologie de R + 1 + combles;

Considérant qu'enfin, la hauteur minimale de 5.50 m sous corniche souhaitée par le fonctionnaire délégué ne correspond pas aux constructions environnantes, les maisons mitoyennes en face de la zone A ayant une hauteur sous corniche de plus de 7 mètres, tandis que les villas toutes proches autour du rond-point présentent une hauteur sous corniche de +/- 3,50 m; qu'en conséquence, la hauteur sous corniche des maisons de la zone A (4,80 m,) constitue une moyenne entre les maisons situées en face et les villas, ce qui doit être admis;

Considérant que les modifications du relief du sol sont de minime importance (20 à 25 cm) et limitées à la seule zone A;

Considérant que le léger remblayage est justifié par la volonté d'adapter correctement le bâti au relief naturel général;

Considérant que ce léger remblayage se justifie par la volonté de mettre l'ensemble des habitations de la zone A et de la zone B au même niveau et ce, dès lors que les autres maisons groupées présentes sur l'avenue Albert 1^{er} ont toutes le même niveau et ce, malgré la (faible) déclivité de ladite avenue;

Considérant donc que ledit remblayage répond à une volonté d'harmonisation et d'homogénéité du cadre bâti sur ce point;

Considérant qu'il n'y a dès lors pas lieu d'intégrer les habitations à la pente naturelle du terrain par un dégradé successif de toiture;

Considérant qu'il fut explicité ci-avant les raisons pour lesquelles il n'y a pas lieu de simplifier la volumétrie; que les décrochements et annexes prévus par le projet ajoutent par ailleurs à l'esthétique de l'avenue, et évitent de lui donner une trop grande monotonie;

Considérant qu'il fut également expliqué ci-avant pour quels motifs la diversité des matériaux utilisés ne devait pas être rationalisée, de même que les teintes utilisées ne devaient pas être systématiquement traditionnelles dans le contexte de l'avenue Albert 1^{er}; qu'il s'impose toutefois de constater qu'en outre, ladite avenue ainsi que la Grand'Rue se caractérisent déjà par l'usage d'une diversité de matériaux et de teintes, ainsi qu'il résulte notamment de la photo 24; que cette habitation est la première image du quartier en venant de l'autoroute E42; qu'à l'instar de plusieurs autres habitations, les matériaux et les teintes utilisées y sont nombreux, de même que la volumétrie y est complexe (décrochages, annexes, toitures à plusieurs versants, toitures à pavillon, etc.);

Considérant que le projet se compose également de deux immeubles à appartements dont le gabarit équivaut à celui des maisons de maître sises au coin de la Grand'Rue et de l'avenue Albert 1^{er} dont la hauteur est comparable à celle des 3 maisons bourgeoises situées en face dans l'avenue Albert 1^{er};

Considérant qu'il n'est dès lors pas exact que les gabarits des deux immeubles à appartements seraient sans commune mesure avec celui des petites bicoques unifamiliales voisines;

Considérant que la hauteur du faîte des immeubles est même nettement inférieure à celle des maisons de maître à l'angle de l'avenue et de la Grand'Rue, que l'on tienne compte de la ligne de faîte horizontale ou de la ligne de faîte suivant la pente de la voirie;

Considérant que la hauteur du faîte des immeubles à appartements n'est que très légèrement supérieure à celle des maisons bourgeoises visées par les photos 2 et 3, et même inférieure à celle de la maison bourgeoise visée par la photo 15 (14,62 m); Considérant que l'emprise au sol est certes légèrement supérieure à celle des maisons susvisées, tout en demeurant mesurée et justifiée par le souhait d'implanter des immeubles à appartements, qui sont d'ailleurs envisagés dans le projet de schéma de structure communal et permettent de répondre à l'objectif de mixité de l'habitat et ce, dès lors qu'ils sont principalement destinés à accueillir de jeunes couples et des retraités;

Considérant enfin qu'il convient de souligner que pour atténuer l'impact des deux immeubles, le volume des toitures n'a pas été utilisé; lesdits immeubles se limitant à un niveau de rez + 3;

Considérant en conclusion que s'il est vrai que le gabarit des deux immeubles à appartement est plus élevé que celui des «petites bicoques unifamiliales» voisines, force est cependant de constater que lesdits immeubles ont des gabarits et hauteur comparables aux constructions voisines, compatibles avec celles-ci et proportionnées au souhait partagé par le collège d'assurer la mixité de logement par l'implantation d'immeuble à appartements à l'endroit considéré;

Considérant au demeurant que les critiques énoncées par Monsieur Jean-Pierre DUPONT et Madame Françoise COUDREAU dans leur requête en annulation et demande de suspension introduite le 13 février 2009 auprès du Conseil d'Etat à l'encontre du premier permis d'urbanisme délivré sur la demande, ne sont pas fondées;

Considérant qu'il n'est ainsi pas exact d'affirmer que le dossier de demande de permis ne correspondrait pas à la rue dans laquelle les immeubles devraient être érigés;

Considérant que tant les plans que le reportage photographique du dossier correspondent à la rue d'implantation du projet, à savoir l'avenue Albert 1^{er}, quand bien même certaines photographies concernent des immeubles situés aux carrefours entre cette rue et d'autres voiries, ainsi qu'à des immeubles situées dans les voiries riveraines;

Considérant qu'en l'occurrence, les photographies déposées et la connaissance précise des lieux suite aux visites effectuées ont permis de déterminer une bonne intégration des trois zones de construction dans leurs environnements bâtis respectifs;

Considérant que, contrairement à ce qu'énoncent Monsieur Jean-Pierre DUPONT et Madame Françoise COUDREAU, la question de l'intégration dans l'environnement bâti et non bâti ne se limite pas nécessairement à l'examen de la rue où l'implantation des immeubles est envisagée, mais peut emporter une prise en considération des immeubles situés dans les voiries riveraines et, bien évidemment, des immeubles situés aux croisements entre les voiries respectives, tels qu'en l'occurrence les immeubles situés au croisement entre l'avenue Albert 1^{er} et la Grand'Rue ou les villas situées au croisement (rond-point) entre l'avenue Albert 1^{er} et la rue du Docteur Tagnon;

Considérant que l'inscription des habitations de la Grand'Rue en aire bâtie urbaine à forte densité au projet de règlement communal d'urbanisme ne fait pas obstacle à leur prise en considération, puisque la commune a précisément pris le parti de s'écarter du projet de règlement communal d'urbanisme en vue d'assurer une urbanisation mixte dans l'avenue Albert 1^{er} de telle sorte que la zone C (immeubles à appartements) soit conçue par référence aux habitations situées en face dans l'avenue Albert 1^{er} et aux maisons de maître sises au coin de la Grand'Rue et de l'avenue Albert 1^{er};

Considérant que la transition entre, d'une part, les zones A et B et, d'autre part, la zone C, n'est certes pas optimale; qu'elle résulte toutefois essentiellement du choix urbanistique, à savoir, d'un côté, des maisons de type R + 1 + combles et, de l'autre, R+ 3 (+toiture non habitée); qu'il ne s'impose pas, dans ces conditions, d'augmenter la hauteur des niveaux d'habitation dans la zone B pour assurer une meilleure transition, dès lors que le bilan énergétique et environnemental des ces maisons s'en

trouverait moins favorable (obligation de chauffer des volumes plus importants); que la transition proposée est, tenant compte de ce qui précède, globalement acceptable;

Considérant que le rapport d'échelle n'est pas faussé, comme énoncé à tort par le fonctionnaire délégué, que le collège a en toute hypothèse une connaissance parfaite des maisons de maître environnantes, non seulement grâce aux nombreuses photographies déposées, mais également en raison des observations des lieux auxquelles il a procédé; qu'en outre, les plans déposés par le demandeur en cours d'instruction, qui ne modifient pas la demande mais améliorent la présentation des coupes de profils et mentionnent les différentes hauteurs des bâtiments environnants, permettent de comparer les constructions existantes et projetées, tenant compte de la déclivité et de la circonstance que toutes les habitations comparées ne sont pas alignées;

Considérant qu'il est vrai qu'il n'y a pas concrètement dans la rue d'autres bâtiments présentant plus de deux niveaux sous combles; que, toutefois, ce constat n'enlève rien à la pertinence des développements qui précèdent, le collège estimant qu'il convient de tenir compte des gabarits, et non du nombre de niveaux d'habitation; qu'il est évident que les maisons de maître et bourgeoises existantes ont des hauteurs sous plafond nettement plus élevées, ce qui explique les gabarits comparables moyennant un nombre moins élevé de niveaux d'habitation;

Considérant que les matériaux utilisés pour les immeubles à appartements ne sont qu'au nombre de quatre et sont de teintes essentiellement traditionnelles;

Considérant dès lors que l'on ne voit pas en quoi l'expression architecturale desdits immeubles à appartements devrait être épurée;

Considérant qu'en ce qui concerne les toitures, il convient de préciser là encore que l'auteur du projet inspiré des toitures présentes dans le voisinage immédiat, en atteste à suffisance les nombreuses toitures à plusieurs versants et décrochages présents tant sur les maisons bourgeoises que les maisons de maître et les villas; les immeubles à appartements se limitant à une toiture à quatre versants;

Considérant qu'en conclusion, l'ensemble des considérations développées ci-avant attestent que le projet est conforme au voisinage immédiat et s'intègre parfaitement au cadre bâti et non bâti;

d) Des possibles nuisances provoquées par le chantier

Considérant que même si la durée des travaux est estimée entre 18 et 30 mois, les nuisances seront épisodiques, provoquées essentiellement par le chantier (livraisons de matériaux, travaux de terrassements, etc.) et ne se dérouleront qu'en semaine durant les heures normales de bureaux;

Considérant qu'il convient également de souligner que l'ensemble des logements à construire sera réalisé par un seul maître d'ouvrage et dans le cadre d'un projet unique, générant un seul chantier coordonné et non pas autant de chantiers qu'il y a de logements ou d'immeubles, ce qui réduit sensiblement les nuisances résultant nécessairement de l'urbanisation de la partie non encore construite de l'avenue Albert 1^{er};

Considérant ensuite que lors de la phase de chantier, l'accès privilégié vers le terrain en projet sera l'avenue Albert 1^{er} à partir de la Grand'Rue et ce, dès lors que ledit carrefour permet le croisement aisé de deux véhicules;

Considérant enfin qu'il convient de préciser que durant la période des travaux, il n'y aura aucun empiètement sur la voirie mais également que l'itinéraire prédécrit ci-avant permettra d'éviter la traversée des quartiers plus densément peuplés par le charroi des camions et des engins de génie civil nécessaires aux travaux;

e) De la mobilité

Considérant qu'une fois la phase de travaux terminée, les nouveaux habitants emprunteront essentiellement l'avenue Albert 1^{er} en direction de la Grand'Rue pour atteindre ou quitter le site du futur projet et ce, dès lors que les grands axes routiers tel que l'E42 et par son biais les grandes villes de Wallonie et de Belgique, sont accessibles directement depuis la Grand'Rue; le projet ne devrait dès lors pas perturber outre mesure les riverains de l'avenue Albert 1^{er}, établis au-delà des

immeubles projetés, puisque les nouveaux habitants n'auront que peu de raisons d'aller vers le rond-point;

Considérant en outre qu'il est raisonnable de penser que le flux, occasionné par le projet, sera encore réduit et peu problématique pour l'ensemble du quartier, compte tenu de la capacité des voiries existantes, de la proximité du centre de Manage et enfin de l'importante desserte des transports en commun à moins de 500 m du projet;

Considérant qu'en terme de parking, il ne devrait pas y avoir de réels problèmes, dès lors qu'outre un garage par maison et 25 emplacements de parking par immeuble à appartements (sis en sous-sol), l'avenue Albert 1^{er} dispose de nombreux emplacements de parcage le long de la chaussée très peu utilisés actuellement;

f) De l'impact du projet sur l'environnement

Considérant que l'impact environnemental sensu stricto du projet est assez limité et ce, dès lors, que l'abattage de deux haies de clôture contenant des essences indigènes pour la construction des bâtiments sera compensé par la plantation des divers arbres mais surtout par la réalisation d'un parc à l'arrière des immeubles à appartements;

g) réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique

Considérant que l'argumentation développée ci-avant répond en grande partie aux réclamations émises lors de l'enquête publique;

Considérant que pour le surplus, la détérioration de la voirie ne devrait pas excéder l'impact normal d'habitations telles que projetées, dès lors que l'essentiel du trafic s'effectuera vers la Grand'Rue, que toutes les précautions seront prises pour préserver au maximum ladite voirie, et enfin qu'aucune emprise au sol ne sera effectuée sur la voirie;

Considérant quant aux immeubles envisagés, que l'absence de vis-à-vis et la distance les séparant des autres habitations, tant celles de l'avenue Albert 1^{er} que celles, de la Grand'Rue et la Rue Delfosse, ne peuvent faire craindre une perte d'intimité ou d'ensoleillement excédant le niveau normal et prévisible dans le contexte urbain concerné;

Considérant de plus que la verdurisation des pourtours du site d'implantation des deux immeubles à appartements aura vocation à atténuer la vue que les futurs occupants des logements projetés auront sur les propriétés voisines;

Considérant enfin que le problème de droit civil qui oppose le promoteur du projet et deux habitants de l'avenue Albert 1^{er} n'est pas de la compétence du collège [communal] mais des juridictions de l'ordre judiciaire; que les permis sont délivrés sous réserve des droits des tiers, alors que le dossier ne fait pas apparaître d'empiètement manifeste sur une parcelle voisine ni une atteinte évidente à une servitude civile;

Considérant que, pour l'ensemble des raisons ci-avant évoquées, nous proposons d'accorder le permis sollicité à condition de respecter les conditions émises par le service incendie dans son rapport du 5 mars 2008 ci-joint;

h) Des conditions imposées par l'autorité compétente

Considérant que le premier permis délivré sur la demande, qui fut attaqué auprès du Conseil d'Etat, mentionnait les deux conditions suivantes :

- d'utiliser, de préférence, des panneaux solaires en toiture pour l'ensemble des logements et constructions individuelles.
- les citernes pluviales de 3.200 L seront de préférence remplacées par des citernes de 5.000 L voir 10.000 L/logement.

Considérant que ces conditions, exprimées de la sorte, pouvaient donner l'impression que l'autorité compétente subordonnait son autorisation au placement de panneaux solaires et au remplacement des citernes pluviales, tout en laissant ces éléments à l'appréciation partielle du titulaire du permis;

Considérant qu'en ce qui concerne les citernes pluviales, il est désormais précisé qu'il s'agit d'une obligation; par ailleurs, la condition mentionne désormais la capacité exigée par type de construction;

Considérant que l'autorité compétente n'impose pas, en revanche, le placement de panneaux solaires dans les nouvelles constructions, mais décide d'exiger du titulaire du permis qu'il informe les acheteurs des appartements et maisons de la possibilité d'installer en toiture de tels panneaux, afin de favoriser un choix en ce sens;

Considérant, à cet égard, que la commune n'a jamais entendu imposer le placement des panneaux solaires, mais uniquement en favoriser le placement, ce qui justifiait dans le premier permis les termes «de préférence», tandis que la reprise comme condition du permis procédait d'une erreur,

DECIDE :

Article 1 Le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. BAIO CONSTRUCTIONS est octroyé sous réserve du respect des autres dispositions légales et réglementaires, sans préjudice du droit des tiers et aux conditions suivantes :

- de respecter le rapport du Service Incendie du 05/03/08;
- les citernes pluviales de 3.200 L seront remplacées par des citernes de 5.000 L pour les maisons unifamiliales et par des citernes de 10.000 L pour les immeubles à appartements.
- le titulaire du permis informera les acheteurs des maisons et appartements de la possibilité d'installer en toiture des panneaux solaires.
- les raccordements à l'égout se feront suivant les indications du service Travaux de l'Administration communale.
- Respecter les articles 414 et suivants du CWATUPE (...);

Considérant que, par requête introduite le 20 mai 2009, la S.A. BAIO CONSTRUCTIONS demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la seconde partie adverse a transmis son dossier administratif avec une note d'observations, dans laquelle elle demande à être mise hors cause dès lors que la commune de Manage a décidé d'octroyer le permis litigieux nonobstant l'avis défavorable du fonctionnaire délégué; que, dès lors que le fonctionnaire délégué a pris part à la procédure administrative en rendant un avis défavorable, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors cause;

Considérant que les requérants soulèvent trois moyens à l'appui de leur requête unique; que le premier moyen est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation adéquate des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe *pater legem quam ipse fecisti* et de l'excès de pouvoir; que, dans un premier temps, ils font valoir que la première partie adverse n'a tenu compte ni des réclamations formulées lors de l'enquête publique ni de l'avis du fonctionnaire délégué s'agissant du défaut d'intégration des deux immeubles à appartements dans le contexte bâti et non bâti existant; que, selon eux, la première partie adverse ne pouvait faire référence à des maisons situées au-delà de l'avenue Albert I^{er} et comparer leurs gabarits avec celui des immeubles litigieux, ces habitations étant situées notamment dans la Grand'Rue ou au croisement de celle-ci avec l'avenue Albert I^{er}, en dehors d'un périmètre de 100 mètres, de sorte qu'il n'est clairement plus

possible, selon eux, de parler de voisinage et de contexte architectural environnant; qu'ils relèvent par ailleurs que la première partie adverse fonde, à tort, sa position par référence aux habitations sises sur la Grand'Rue, alors qu'il ressort de son projet de règlement communal d'urbanisme qu'elles sont situées en aire bâtie urbaine à forte densité et ne sont dès lors pas comparables; que, dans un deuxième temps, ils soulignent que le projet de règlement communal d'urbanisme autorise des dérogations au principe de l'articulation d'une nouvelle construction avec son contexte à la condition que l'auteur du projet justifie ses choix au travers de son parti urbanistique alors qu'en l'espèce, la première partie adverse s'est substituée au demandeur de permis pour justifier, à sa place, son "parti urbanistique"; qu'en agissant de la sorte, ils estiment que celle-ci déroge à une ligne de conduite qu'elle s'est elle-même fixée; qu'ils constatent également que la première partie adverse fait une application rigide du projet de règlement communal d'urbanisme pour certains aspects de la demande mais que, en revanche, pour d'autres aspects (recul, profondeur de bâtisse), elle l'écarte purement et simplement, sans justifier en quoi certaines prescriptions seraient plus importantes que d'autres; qu'enfin, ils critiquent l'acte attaqué en ce que la première partie adverse estime que le dossier ne fait pas apparaître d'empiétement manifeste sur une parcelle voisine, ni une atteinte évidente à une servitude civile, alors que le rapport établi par le géomètre-expert de BODT, transmis au collège, contient, selon eux, des éléments sérieux de nature à démontrer une atteinte évidente à une servitude civile;

Considérant, quant à la première branche du moyen, qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la première partie adverse a expliqué en détail les raisons pour lesquelles elle estime pouvoir s'écarter en l'espèce de l'avis du fonctionnaire délégué et des observations des réclamants, lesquels contestent l'intégration des deux immeubles à appartements au contexte architectural et environnemental existant; que le choix discrétionnaire du collège communal de Manage - longuement motivé dans l'acte attaqué - d'éviter la mise en place d'un front bâti homogène, en ordre continu et calqué sur les seules maisons situées en face de la zone A du projet et de tenir compte de la diversité de toutes les constructions environnant l'avenue Albert I^{er} et entourant le projet, afin de conférer un aménagement spécifique à cette avenue, ne procède pas, en soi, d'une erreur manifeste d'appréciation; que, dès lors que la première partie adverse justifie en quoi sa propre conception du bon aménagement de l'avenue Albert I^{er} l'a conduite à s'écarter de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et des observations des réclamants, en expliquant en détail les motifs de son choix de prendre en considération l'ensemble du quartier et non les seules maisons directement voisines du projet, la seule circonstance qu'un tel périmètre dépasse les 100 mètres n'est pas constitutive en soi d'une erreur manifeste d'appréciation, dans la mesure où ce choix est adéquatement et raisonnablement justifié;

qu'il ressort également de la motivation de l'acte attaqué que la première partie adverse a tenu compte des maisons bourgeoises situées en face du projet, dans l'avenue Albert I^{er}, et dont la hauteur est comparable à celle des immeubles litigieux en soulignant que "la hauteur du faite des immeubles à appartements n'est que très légèrement supérieure à celles des maisons bourgeoises visées par les photos 2 et 3, et même inférieure à celle de la maison bourgeoise visée par la photo 15 (14,62m)"; que, par ailleurs, la question de l'intégration dans l'environnement bâti et non bâti ne se limite pas nécessairement à l'examen de la seule rue où l'implantation des immeubles est envisagée; que si l'article 330,1° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) se réfère, dans le contexte de l'enquête publique, à des bâtiments "situés dans la même rue jusqu'à 50 mètres de part et d'autre de la construction projetée", tel n'est cependant pas le cas lorsqu'il s'agit d'apprécier l'intégration d'une nouvelle construction dans son environnement architectural et urbanistique qui peut être plus important que cette simple distance; qu'en l'espèce, vu la largeur de l'avenue Albert I^{er} et sa proximité avec deux carrefours ainsi que compte tenu de l'implantation des deux immeubles à appartements, il appartenait à la première partie adverse de correctement apprécier l'impact de ces nouvelles constructions sur le bâti existant et notamment sur les constructions sises dans l'avenue Albert I^{er} mais également dans la Grand'Rue ainsi que dans la rue Delfosse, assez proches du projet litigieux; que, dès lors que cette première branche critique principalement la motivation de l'acte attaqué sur ce point, elle ne peut être jugée sérieuse à ce stade de la procédure;

Considérant que, dans la deuxième branche de leur moyen, les requérants restent en défaut d'expliquer sur quels points concrets la première partie adverse aurait fait une application rigide du projet de règlement communal d'urbanisme, de sorte que le moyen manque en fait lorsqu'il dénonce que la première partie adverse n'a pas valablement justifié en quoi les éléments conformes au projet de règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) étaient plus importants que les éléments non conformes pour lesquels elle a opté pour une dérogation; qu'en outre, le projet de R.C.U. auquel il est fait référence n'a aucune valeur réglementaire, de sorte que les prescriptions qu'il contient ne sont pas contraignantes en l'espèce; que, toutefois, un projet de règlement communal d'urbanisme peut avoir une valeur indicative sur la conception qu'ont les autorités communales du bon aménagement des lieux, de sorte que l'autorité délivrante ne pourrait s'en écarter qu'à la condition de justifier ces dérogations; qu'en l'occurrence, la première partie adverse a longuement motivé le choix d'un parti urbanistique spécifique pour l'avenue Albert I^{er}, distinct de celui envisagé par le projet de R.C.U.; qu'il convient de relever que si le projet litigieux s'écarte sur certains points des prescriptions édictées par le projet de R.C.U. concernant l'aire de bâti périurbaine (notamment quant à la profondeur de bâtisse et le recul), il le respecte s'agissant de

"promouvoir la mixité du type de logement, notamment par la variété du type d'implantation"; que cette volonté de mixité est clairement motivée dans l'acte attaqué; que l'obligation pour l'auteur du projet de justifier ses choix urbanistiques plus contemporains et de matériaux autres que traditionnels, imposée par le projet de R.C.U. s'agissant de l'aire bâtie périurbaine, ne doit pas nécessairement être comprise comme une règle de procédure dérogatoire aux prescriptions de cette zone; que cette obligation de justification peut être relayée et renforcée par l'auteur du permis d'urbanisme, au titre de la motivation formelle dudit permis; qu'en l'espèce, l'auteur du projet a motivé ce choix dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement en précisant que "la typologie des façades et les matériaux projetés reflètent l'évolution de la construction contemporaine tout en gardant la rythmique et les tonalités usuelles"; qu'à ce stade de la procédure, la deuxième branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, quant à la troisième branche du moyen, qu'en vertu de l'article 144 de la Constitution, une contestation portant sur des droits civils, telle qu'une question relative à la propriété d'un bien ou à l'étendue d'une servitude civile, relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire, de sorte que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour en connaître; qu'il n'en demeure pas moins que le Conseil d'Etat reste compétent pour déterminer si le collège communal de Manage n'a pas commis une erreur en délivrant le permis d'urbanisme attaqué malgré sa connaissance d'un conflit opposant les requérants et la bénéficiaire du permis à propos des limites de propriété et de servitude entre la parcelle cadastrée 196z7, appartenant aux requérants et la parcelle 196y7, appartenant à la S.A. BAIO CONSTRUCTIONS; que le dossier administratif déposé par la commune de Manage atteste en effet que le collège avait eu son attention attirée à cet égard en mars 2008 par Maître Henrotin, conseil des requérants devant les tribunaux de l'ordre judiciaire; que, cependant, aucun litige judiciaire n'était en cours lors de l'adoption de l'acte attaqué; qu'il ressort des pièces fournies par la partie intervenante que la citation mue par les requérants devant la Justice de paix du canton de Seneffe, tendant à entendre dire pour droit que le terrain dominant, appartenant aux requérants, cadastré 198k2, bénéficie d'une servitude de passage s'exerçant sur le terrain cadastré 196y7, appartenant à la S.A. BAIO CONSTRUCTIONS et que l'assiette de cette servitude, sise le long du terrain 196z7, est de 8 m de large sur 31 m de profondeur, a été introduite le 3 mars 2009, soit postérieurement à l'acte attaqué; que la commune de Manage ne commet aucune erreur lorsqu'elle énonce qu'il ne lui appartient pas de statuer sur le problème de droit civil qui oppose le promoteur du projet et les requérants; qu'elle ne commet pas davantage d'erreur en constatant qu'elle peut d'ores et déjà délivrer le permis attaqué, dans la mesure où "le dossier ne fait pas apparaître d'empiètement manifeste sur une parcelle voisine ni une atteinte évidente à une servitude civile"; qu'en effet, le seul document

probatant produit par les requérants à son attention à cet égard est le rapport du géomètre-expert De BODT, lequel précise que les requérants sont bien propriétaires du terrain 196z7 de 8 mètres de large et 31 m de profondeur, ce que ne conteste pas la bénéficiaire du permis, tout en restant imprécis sur l'étendue de la servitude de passage sur le bien voisin 196 y7, appartenant à la bénéficiaire du permis attaqué; que ce n'est qu'en lisant la citation des requérants et les conclusions déposées par la S.A. BAIO CONSTRUCTIONS, dont la première partie adverse n'avait pas connaissance, que l'on peut comprendre que les requérants revendiquent une servitude de passage dont l'assiette est également de 8 mètres de large sur 31 mètres de profondeur; que dès lors que la seule lecture des pièces dont la première partie adverse avait connaissance permettait d'affirmer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, qu'il n'y avait pas d'atteinte évidente à une servitude civile, et qu'elle n'avait pas connaissance d'un litige judiciaire en cours, lequel aurait dû la conduire à attendre l'issue de ce procès avant de pouvoir statuer en connaissance de cause, il convient de considérer qu'elle a raisonnablement pu délivrer le permis attaqué, sous réserve des droits des tiers; qu'à ce stade de la procédure, la troisième branche du moyen n'est également pas sérieuse; qu'en conséquence le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le deuxième moyen est pris de la violation des articles D.62, D.66 et D.68 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation adéquate des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; que les requérants relèvent que le projet litigieux, qualifié de "pharaonique", est en totale rupture avec le contexte bâti voisin, de sorte que la première partie adverse commet une erreur en estimant que la dimension du projet est conforme aux constructions environnantes et n'aurait aucun impact sur l'environnement; qu'ils ajoutent que l'appréciation de la première partie adverse selon laquelle "aucune atteinte à la sensibilité environnementale de la zone géographique n'est à craindre" est en totale contradiction avec les éléments photographiques des environs et l'avis du fonctionnaire délégué; qu'ils sont d'avis qu'au vu de l'ampleur du projet et des impacts sur l'environnement, la première partie adverse avait l'obligation de réclamer au demandeur du permis la réalisation d'une étude d'incidences;

Considérant que l'acte attaqué est longuement motivé quant au respect des dispositions relatives à l'évaluation des incidences et plus particulièrement au regard de chaque critère établi par l'article D.66 du Code de l'environnement; que les requérants n'affirment pas que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est incomplète ou lacunaire, en manière telle que le collège n'aurait pas pu statuer en connaissance de cause s'agissant des incidences du projet sur l'environnement; qu'ils

font valoir qu'une étude d'incidences était nécessaire vu leur désaccord avec la décision favorable de l'autorité compétente quant à l'intégration des immeubles litigieux au contexte architectural environnant; qu'une telle décision discrétionnaire ne peut être censurée par le Conseil d'Etat qu'en cas d'erreur manifeste d'appréciation, laquelle n'est pas démontrée en l'espèce comme il a déjà été exposé lors de l'examen de la première branche du premier moyen; que par conséquent, le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le troisième moyen est pris de la violation des articles 113, 114, 115, 116 et 117 du CWATUP et du principe de bonne administration; que les requérants font valoir que dès lors que la première partie adverse écarte les objections formulées par les réclamants et le fonctionnaire délégué en se fondant sur le projet de R.C.U. en lui donnant une valeur juridique, elle devait également se conformer aux dispositions décrétales applicables au régime des dérogations et constater que le fonctionnaire délégué était seul compétent pour accorder une dérogation au R.C.U.;

Considérant que, lors de l'examen de la deuxième branche du premier moyen, il a été jugé qu'un projet de règlement communal d'urbanisme n'a, tout au plus, qu'une valeur indicative et peut orienter l'autorité compétente; que celle-ci doit ainsi mentionner les raisons pour lesquelles elle s'en écarte; que, néanmoins, elle n'est pas liée par les règles de procédure imposées par le CWATUP lorsqu'un projet de R.C.U. est d'application sur les parcelles litigieuses, notamment en cas de dérogation; qu'en conséquence, le troisième moyen manque en droit et n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. BAIO CONSTRUCTIONS est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre,
le premier septembre deux mille neuf par :

M^{me} VANDERNACHT, conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

P. VANDERNACHT.