

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 215.547 du 4 octobre 2011

A. 199.954/XIII-5872

En cause : **BULINCKX** Marc,
ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe,

contre :

1. la Commune de Mont-Saint-Guibert,
ayant élu domicile chez
Mes France GUERENNE et
Francis HAUMONT, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

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

Partie intervenante :

la Société anonyme NYC IMMO,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre.

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

Vu la requête unique introduite le 26 avril 2011 par Marc BULINCKX en ce qu'elle contient une demande de suspension de l'exécution de "la décision du Collège communal de Mont-Saint-Guibert du 13 janvier 2011 attribuant à la S.A. NYC, dont le siège social est sis Chaussée de Bruxelles, 4a à 1470 Genappe un

permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue de Béclines, 29 et 31, cadastré section B, n° 285g2, ayant pour objet de démolir un bâtiment commercial et de construire un ensemble immobilier comprenant deux immeubles à vocation résidentielle (logements multiples) et commerciale à titre secondaire";

Vu la requête introduite le 13 mai 2011 par laquelle la société anonyme (S.A.) NYC IMMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. DONNAY, 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 3 août 2011 fixant l'affaire à l'audience du 19 septembre 2011 à 10.00 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat.

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Fr. GUERENNE, avocat, comparaissant pour première partie adverse, Me Gautier MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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 se présentent comme suit :

1. Le 14 janvier 2010, la S.A. NYC IMMO introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un bâtiment commercial et la construction de deux immeubles à logements multiples comprenant une surface commerciale sur un bien sis à Mont-Saint-Guibert, rue de Béclines n° 29 et 31, cadastré section B, n° 285g2.

En sa séance du 11 mars 2010, le collège communal de Mont-Saint-Guibert refuse de délivrer le permis sollicité.

2. Le 24 mars 2010, la S.A. NYC IMMO introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme relative au même bien et ayant pour objet la démolition d'un bâtiment commercial et la "construction d'un ensemble comprenant une surface commerciale de +/- 268 m² et 33 appartements".

Le bien visé est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par un arrêté royal du 28 mars 1979.

Le requérant expose qu'il propriétaire d'un immeuble sis sur une parcelle comportant une limite mitoyenne avec le projet litigieux.

3. Par un courrier portant la date du 29 mars 2010, la première partie adverse accuse la réception du dossier afférent à la demande de permis et le considère comme complet.

4. Une enquête publique se tient du 19 avril au 3 mai 2010; elle suscite le dépôt de 38 réclamations.

5. Au cours de l'instruction de la demande, plusieurs instances sont consultées. Ainsi en est-il de l'IECBW, du service d'incendie, de SEDILEC, d'INFRABEL, de la S.N.C.B. Holding et de VOO.

6. En sa séance du 6 mai 2010, le collège communal de Mont-Saint-Guibert émet sur le projet un avis favorable conditionnel.

7. En sa séance du 3 juin 2010, le conseil communal de Mont-Saint-Guibert marque son accord sur la modification de voirie sollicitée dans la demande de permis.

8. Le 8 septembre 2010, le fonctionnaire délégué rend un avis défavorable sur le projet.

9. En sa séance du 14 octobre 2010, le collège communal de Mont-Saint-Guibert octroie le permis sollicité.

10. Par un arrêté du 8 décembre 2010, le fonctionnaire délégué suspend cette décision.

11. En sa séance du 21 décembre 2010, le collège communal procède au retrait du permis octroyé.

12. En sa séance du 13 janvier 2011, le collège communal de Mont-Saint-Guibert octroie à nouveau le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la S.A. NYC IMMO, bénéficiaire de l'acte entrepris, demande à être reçue en qualité de partie intervenante; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la seconde partie adverse demande à être mise hors de cause; que, quelles que soient les raisons de l'abstention du fonctionnaire délégué et quelle que soit son opinion, favorable ou défavorable, sur le projet autorisé par le permis d'urbanisme délivré par une commune, il prend part à la procédure administrative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 334 et 335 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); qu'il soutient que l'enquête publique qui s'est tenue est irrégulière dans la mesure où, d'une part, la demanderesse de permis n'a pas procédé à l'affichage, sur le terrain faisant l'objet de la demande, d'un plan indiquant le parcellaire, les zones constructibles ou les implantations prévues, les voiries à modifier ou à créer et les voiries publiques les plus proches et où, d'autre part, elle n'a pas jalonné le pourtour du terrain au moyen de piquets jaunes de 1,5 à 2 mètres de hauteur placés tous les 50 mètres; que, à l'estime du requérant, les articles 334 et 335 du CWATUPE, dont sont issues ces obligations, demeurent applicables en dépit de l'abrogation, par le décret du 30 avril 2009, de l'article 126 du CWATUP consacré aux constructions groupées;

Considérant qu'à l'audience, il soutient qu'il serait inadéquat de lui dénier l'intérêt à se prévaloir d'un vice de la procédure d'enquête pour le motif qu'il y aurait effectivement participé; qu'il fait valoir que si les modalités d'affichage avaient été complètement respectées, d'autres réclamations auraient pu être introduites, par d'autres ou par lui-même, qui auraient pu améliorer l'information de l'autorité et la qualité de la décision prise; qu'il ajoute que la jurisprudence qui n'admet pas l'intérêt de celui qui a participé à l'enquête à critiquer l'organisation de celle-ci peut induire des "stratégies malsaines";

Considérant qu'il n'est pas nécessaire de vérifier que des dispositions visées au moyen demeurent applicables; que le requérant n'établit pas que la

méconnaissance de ces dispositions, à la supposer établie, l'aurait privé de sa faculté de participer efficacement à l'enquête publique; qu'il ressort des pièces de la procédure qu'il a pu faire valoir utilement son point de vue lors de l'enquête publique, sa réclamation portant la date du 30 avril 2010; qu'il ne montre aucun grief personnel que lui aurait causé l'irrégularité alléguée de cette enquête; qu'il n'a pas d'intérêt au moyen, lequel est dès lors irrecevable;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article 117 du CWATUPE et d'une erreur sur la personne destinataire de l'acte attaqué; qu'il reproche à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir délivré le permis d'urbanisme à la S.A. NYC, chaussée de Bruxelles, 4a à Genappe, alors que, soutient-il, "le demandeur de permis renseigné sur l'avis d'enquête publique est "NYC IMMO S.A., Chaussée de Bruxelles, 4a – 1470 Genappe" et [que] c'est également cette société qui a signé les plans";

Considérant que cette erreur de minime importance n'a pas porté atteinte aux intérêts du requérant; que le moyen est irrecevable à défaut d'intérêt; que, en outre, cette imperfection est sans incidence sur la régularité de l'acte querellé étant donné qu'un permis d'urbanisme est délivré en fonction d'un projet et non d'une personne; que le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles D.50, D.62, D.64, D.66 et D.69 du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur de fait et de l'erreur ou de l'ambiguïté et de l'insuffisance des motifs de l'acte attaqué; qu'il fait valoir que "l'acte attaqué comporte une motivation manifestement lacunaire, erronée et ambiguë sur de nombreux éléments essentiels du projet, et ne répond pas adéquatement aux réclamations déposées par les personnes intéressées dans le cadre de l'enquête publique"; qu'il s'engage ensuite dans un commentaire des motifs du permis entrepris dont on peut extraire quinze griefs;

qu'il reproche, en premier lieu, à l'autorisation litigieuse de faire référence au recours introduit au Conseil d'Etat le 10 janvier 2011, par Philippe ROCHEZ, riverain direct du projet, sans rendre compte des moyens qui y étaient développés et sans y répondre;

qu'il réaffirme, en deuxième lieu, la pertinence des remarques émises au cours de l'enquête publique et renvoie à des développements ultérieurs;

qu'il critique, en troisième lieu, le motif de l'acte entrepris par lequel son auteur affirme que les plans modificatifs répondent aux remarques émises par le collègue

communal, par le fonctionnaire délégué et par les riverains; que, de façon plus précise, il fait valoir ce qui suit :

- " Par rapport à la propriété située à l'arrière du bâtiment B (33, rue de Béclines),
- Le bâtiment industriel actuel présente une façade aveugle d'une hauteur de 5,4 m à l'acrotère et un faîte de 7,05 m. Contrairement à ce qui est affirmé dans le permis, son impact visuel est modéré au vu de la hauteur de l'acrotère.
 - Le nouveau bâtiment aura une hauteur de 13,1 m au faîte, soit presque le double de la hauteur du bâtiment actuel. Le faîte sera situé à la même distance de la propriété voisine que celui du bâtiment actuel (+/- 15 m) et l'impact visuel sera donc celui d'un doublement de la hauteur.
 - Le bâtiment B comporte 51 fenêtres sur la façade arrière créant ainsi autant de vues sur la propriété voisine. Le balcon gauche du troisième étage (et pas du deuxième étage comme indiqué erronément dans l'acte attaqué), situé à une hauteur de +/- 9 m, est maintenu et offre une vue plongeante sur les propriétés voisines (33 et 35, rue de Béclines).
 - La haie vive existante ainsi que celle à planter par le demandeur sur son terrain n'offriront qu'une intimité limitée pendant les mois d'été vu la hauteur à laquelle les fenêtres du deuxième et du troisième étages sont situées. La moitié de l'année (de novembre à avril), ces haies n'offriront quasiment plus de protection.

Par rapport aux propriétés voisines du pignon sud-est :

- Ces propriétés sont contiguës au terrain du demandeur de permis, au même niveau du sol que le bâtiment B. Le bâtiment industriel actuel situé à plus de 40 m de la limite de propriété, sans fenêtre, présente un impact limité.
- Le bâtiment B sera implanté à une distance variant de 3,20 à 6,80 m. En effet, contrairement à ce qu'indique l'acte attaqué, les limites exactes du terrain ne sont pas encore clairement définies, le plan établi par le géomètre du demandeur n'ayant pas été approuvé contradictoirement par les propriétaires voisins (cf. infra).
- Vu la hauteur projetée du pignon (13,1 m), l'impact visuel sera très important et l'implantation d'une haie ne permettra pas de le réduire.
- La façade sud-est du bâtiment B comporte quatre grandes fenêtres qui ont une vue directe sur les propriétés voisines. La haie ne permettra pas de limiter les vues depuis les fenêtres des trois étages";

qu'il dénonce à l'audience une confusion entre la limite de propriété voisine et l'habitation voisine dans la présentation des distances;

qu'il s'interroge, en quatrième lieu, sur la portée d'un passage de l'acte entrepris suivant lequel l'avis défavorable du 8 septembre 2010 émis par le fonctionnaire délégué serait en contradiction avec une position que ce dernier a adoptée à l'occasion d'une réunion qui s'est tenue le 19 octobre 2009 au sujet de l'implantation et des gabarits de l'avant-projet qui était alors déposé; qu'à son estime, pour être "valablement motivé, l'acte attaqué devait dès lors répondre adéquatement, en fait et en droit, aux remarques formulées par le fonctionnaire délégué dans son avis défavorable du 8 septembre 2010";

que, en cinquième lieu, il conteste l'affirmation, contenue dans l'acte attaqué, suivant laquelle la densité du quartier de l'ancien "centre bourg" proche de la gare est

supérieure à 40 logements/ha; qu'il se réfère aux pages 14 et 23 de la plaquette du résumé de l'étude du schéma d'orientation;

que, en sixième lieu, il prétend qu'aucun plan de mesurage et de bornage contradictoire n'a été réalisé en manière telle que l'auteur de l'acte entrepris ne peut régulièrement affirmer que les limites exactes du terrain sont clairement définies;

que, en septième lieu, il soutient qu'une distance de 5,5 mètres entre un bâtiment dont la hauteur sous faîte s'élève à 13,10 mètres et la limite séparative est à ce point réduite qu'elle ne permet pas d'envisager d'intégrer des arbres à haute tige, seuls à même d'atténuer l'impact visuel de celui-ci dans le "prétendu périmètre d'isolement vert";

que, en huitième lieu, il considère que la motivation de l'acte entrepris est erronée en ce que son auteur affirme, d'une part, que les caractéristiques architecturales du bâtiment A ont été validées par le fonctionnaire délégué et en ce qu'ils avance, d'autre part, que le bâtiment A est de nature à recréer un front bâti ponctuel répondant à l'immeuble situé à l'angle des rues de Corbais et de Béclines;

que, en neuvième lieu, il critique le motif de la décision querellée, qui évoque la haie implantée au fond de l'habitation du 33 rue de Béclines et impose que celle-ci soit "doublée sur la propriété du demandeur"; qu'il fait valoir, d'abord, que seul un écran de verdure composé d'arbres à haute tige serait de nature à modérer l'impact visuel d'un bâtiment dont la hauteur sous faîte s'élève à 13,10 mètres, ensuite, que l'acte attaqué prend en considération une haie vive qui se trouve dans une propriété qui n'appartient pas au demandeur de permis et sur laquelle il ne dispose d'aucun droit et, enfin, qu'en n'imposant que 30% d'essences persistantes, l'acte attaqué ne prend pas en compte la saison d'hiver;

que, en dixième lieu, il reproche à l'autorité communale de se référer à une étude réalisée par le bureau Transitec dans le cadre du rapport urbanistique et environnemental du Christ du Quewet pour la mise en œuvre d'une zone d'aménagement communal concerté voisine sans que ce rapport ait été joint à l'acte attaqué;

que, en onzième lieu, il juge que le passage de la décision consacré aux conséquences de la hauteur des bâtiments en projet n'est pas adéquatement motivé étant donné d'abord que les affirmations qu'il contient ne sont établies par aucune étude d'ensoleillement, ensuite que, la distinction opérée entre le "soleil d'été" et le "soleil d'hiver" est imprécise et inconsistante et, enfin, que la distance de recul évoqué prend en considération l'extrémité des bâtiments et non la ligne de faîte;

que, en douzième lieu, il soutient que la motivation du permis litigieux est erronée en ce qu'il y est énoncé que, compte tenu des dénivellations existantes, la hauteur sous faîte perceptible pour les habitants de l'avenue de l'Etang n'est plus que de +/- 9 mètres alors que, à son sens, "les jardins des n° 21, 23, 25 et 27 de l'avenue de l'Etang sont au même niveau que le terrain sur lequel est construit le bâtiment B et [que, dès lors,] la hauteur perceptible sera donc bien de 13,1 mètres dans ces jardins";

que, en treizième lieu, il critique le passage de l'acte entrepris selon lequel l'utilisation de toitures à 4 pentes est acceptable pour un volume isolé pour autant que le rapport "Hauteur façade / Hauteur toiture" reste largement positif étant donné que, à l'estime du requérant, "cette affirmation est dénuée de toute signification compréhensible dans la mesure où le rapport entre deux distances est par définition toujours positif";

que, en quatorzième lieu, il ne peut admettre que la lecture de la décision querellée ne permette pas de vérifier que, comme l'affirme son auteur, les remarques du point H contenues dans le rapport du service d'incendie ne nécessitent pas de modifications significatives du projet pour pouvoir être levées;

que, en dernier lieu, il estime que l'autorité communale n'a pas répondu aux griefs, émis au cours de l'enquête publique, portant sur l'impact du projet sur la circulation dans la rue de Béclines, sur la pollution potentielle du site et sur le risque de libération de substances nocives lors du démontage du bâtiment existant;

Considérant qu'à l'audience, le requérant fait valoir que l'accumulation des irrégularités qu'il dénonce au moyen constitue un faisceau d'indices d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, sur le premier grief, que le motif critiqué est libellé comme suit :

" Vu le recours au Conseil d'Etat du 10/01/2011;
Considérant que ce recours a été introduit par Monsieur Philippe ROCHEZ, rue de Béclines, 33, riverain direct du projet";

que les exigences légales en termes de motivation formelle ne requièrent nullement que, dans les circonstances de l'espèce, l'auteur de l'acte entrepris évoque les moyens formulés devant le Conseil d'Etat à l'encontre d'un permis antérieur ni qu'il y réponde;

Considérant, sur le deuxième grief, que le motif critiqué est libellé comme suit :

" Vu le projet précédent refusé par le Collège communal en séance du 11/03/2010 en se basant sur les remarques pertinentes des réclamants :

- parcage proche des propriétés riveraines;
- densité de logement trop importante et supérieure à la moyenne du centre du village;
- vues plongeantes et perte d'ensoleillement;
- bâtiments trop hauts";

que le simple fait de résumer la procédure antérieure ne peut, en soi, entraîner l'illégalité de l'acte entrepris; que les critiques de l'acte attaqué liées aux réclamations seront examinées à l'occasion de l'analyse du grief qui leur est spécifiquement consacré;

Considérant, sur le troisième grief, que le motif critiqué est libellé comme suit :

" Considérant que l'auteur de projet a déposé des plans modificatifs répondant aux remarques du Collège communal et du Fonctionnaire Délégué et à celles issues de l'enquête publique; Que les modifications sont les suivantes :

- Parcage : suppression du parcage situé à l'arrière de la propriété.
- Améliorations architecturales tenant compte des vues et de la perte d'ensoleillement.
- Implantation :
 - Le bâtiment A est implanté à rue;
 - L'arrière du parking réservé à la surface commerciale devient espace vert;
 - L'arrière du bâtiment B est implanté à plus de 40 m des habitations de l'avenue de l'Etang pour l'angle le plus proche et 40 m de la propriété rue de Béclines, 33 m pour la façade la plus proche";

Considérant qu'à la demande de l'auditeur-rapporteur, l'intervenante a déposé un plan d'architecte qui établit, sur la base du plan cadastral, que la distance entre le bâtiment B et l'habitation sise rue de Béclines n° 33 est de 41 mètres et que la distance entre le même bâtiment et l'habitation la plus proche sise avenue de l'Etang est de 37 mètres; qu'aucune erreur de nature à altérer la perception de la situation par l'autorité n'a été prouvée;

Considérant que le motif critiqué contient sans doute une approximation maladroite en ce qui concerne la distance entre le bâtiment B et l'habitation la plus proche sise avenue de l'Etang; qu'elle ne semble pas à ce point grave qu'elle traduise une perception erronée de la situation; que les immeubles voisins du projet litigieux subiront des nuisances à la suite de l'érection des nouveaux bâtiments; qu'il n'en reste pas moins que le motif critiqué contient une motivation adéquate en exposant les modifications apportées au projet litigieux, lesquelles ont pour effet réel d'amoindrir ces inconvénients; que le motif de l'acte attaqué qui précède celui que le requérant critique expose que la demande de permis a tenté de réaliser "un compromis d'implantation" et que les conditions émises par l'autorité délivrante ont également

pour finalité de diminuer ces nuisances; qu'il n'appartient ni au requérant ni au Conseil d'Etat de substituer leur appréciation à celle de l'autorité administrative sous réserve de l'erreur manifeste d'appréciation, laquelle consiste en l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; que le requérant ne fait pas valoir d'indices sérieux qui tendraient à démontrer la commission d'une telle erreur dans le chef de l'autorité communale;

Considérant, sur le quatrième grief, que le motif critiqué est libellé comme suit :

" Vu l'avis [défavorable] du Fonctionnaire Délégué en date du 8 septembre 2010;

Considérant que ses remarques peuvent être résumées comme suit :

- Manque d'intégration au projet lié à l'implantation, aux gabarits, à la typologie et aux matériaux projetés;
- L'immeuble B ne participe pas à la requalification de l'espace public;
- L'immeuble B génère des nuisances non négligeables pour les parcelles voisines, notamment pour la parcelle située au Sud du projet (limite latérale droite);
- Implantation à revoir pour mieux structurer l'espace-rue et permettre de réaliser un périmètre d'isolement vert des parcelles voisines;
- Gabarits des immeubles trop importants;
- Briques grises qui soulignent le manque d'intégration;
- Plan d'implantation incomplet;
- Caractère lacunaire et orienté de la notice d'évaluation des incidences et du rapport urbanistique;

Considérant que cet avis contredit la position du Fonctionnaire délégué acceptant, lors de la réunion du 19 octobre 2009, le mode d'implantation et les gabarits de l'avant-projet proposé; Que le procès-verbal de la réunion, transmis à toutes les parties présentes, n'a pas été amendé";

Considérant que le grief, tel qu'énoncé par le requérant, ne présente pas le degré de précision voulu; qu'il n'indique pas concrètement les observations formulées par le fonctionnaire délégué auxquelles l'auteur de l'acte entrepris n'aurait pas répondu;

Considérant, sur le cinquième grief, que le motif critiqué est libellé comme suit :

" Considérant que la densité du quartier de l'ancien «centre-bourg» proche de la gare est supérieure à 40 logements/ha";

Considérant que le passage cité par le requérant s'insère dans un paragraphe, détaillé et pertinent, consacré spécifiquement à l'occupation du sol par le projet litigieux, en manière telle qu'à supposer l'erreur établie, elle n'a pas pour effet de vicier l'acte entrepris;

Considérant, sur le sixième grief, que le motif critiqué est libellé comme suit :

- " Considérant qu'un plan de mesurage et de bornage a été réalisé par un géomètre expert;
Que les limites exactes du terrain sont ainsi clairement définies et les incohérences éventuelles dans les dimensions levées";

Considérant que le grief manque en fait dans la mesure où, contrairement à ce qu'allègue le requérant, l'acte entrepris n'énonce nullement qu'un plan de mesurage et de bornage contradictoire a été réalisé; que, surabondamment, le contenu de la contestation du requérant quant aux limites des parcelles n'est pas révélé;

Considérant, sur le septième grief, que le motif critiqué est libellé comme suit :

- " Considérant qu'il apparaît clairement que le pignon du bâtiment B est situé à une distance minimale de 5,50 m par rapport aux voisins;
Que ce recul permet la réalisation d'un périmètre d'isolement vert des parcelles voisines";

Considérant qu'il s'agit là d'une appréciation du bon aménagement des lieux qui incombe à l'autorité communale et à laquelle ni le requérant ni le Conseil d'Etat ne peuvent se substituer sous réserve d'une éventuelle erreur manifeste d'appréciation, laquelle n'est pas établie en l'espèce;

Considérant, sur le huitième grief, que le motif critiqué est libellé comme suit :

- " Considérant que les caractéristiques architecturales du bâtiment A sont atypiques mais que l'implantation à rue, souhaitée par le Collège communal et validée par Monsieur le Fonctionnaire délégué, ainsi que la modification des matériaux de parement sont de nature à recréer un front bâti ponctuel répondant à l'immeuble situé à l'angle des rues de Corbais et de Béclines, dans une séquence «bâti» (le dit immeuble), «vide» (le jardin, l'entrée privative et la station service), «bâti» (l'immeuble A) et enfin «vide» (le talus arboré)";

Considérant que le requérant n'a pas prouvé que cette motivation était erronée; que, en outre, ce considérant ne peut être dissocié d'autres motifs qui contribuent à la justification de la décision en ce qui concerne les caractéristiques architecturales et l'emplacement du bâtiment A; que les motifs suivants de l'acte attaqué sont en effet rédigés comme suit :

- " Considérant que l'implantation à rue de l'immeuble A permet une meilleure intégration de la pompe à essence existante dans le cadre bâti;
Considérant dès lors que la requalification de l'espace public est prise en compte et que l'implantation de l'immeuble B en deuxième rang ne déstructure pas cette séquence;

Considérant que la création d'un nouveau type de bâti n'est pas incompatible avec une cohérence entre les styles bâtis existants et projetés";

Considérant, sur le neuvième grief, que le motif critiqué est libellé comme suit :

- " Considérant qu'une haie vive existe dans le fonds du jardin de l'habitation 33 rue de Béclines en limite du terrain; que cette haie devra être doublée sur la propriété du demandeur (minimum 30% de plantes persistantes) afin que celle-ci limite l'impact visuel et préserve l'intimité du fond de jardin de l'immeuble n° 33, implanté en lot de fond à 40m de l'immeuble B";

Considérant, tout d'abord, que l'allégation du requérant suivant laquelle seul un écran de verdure composé d'arbres à haute tige serait de nature à diminuer l'impact visuel du bâtiment litigieux n'est étayée par aucun élément probant de sorte qu'elle n'est pas de nature à remettre en cause l'appréciation émise par l'auteur de l'acte entrepris; que, ensuite, l'on n'aperçoit pas de motif pour lequel celui-ci ne pourrait pas tenir compte d'une haie existante, quand bien même elle n'appartiendrait pas au demandeur du permis; que, enfin, le doublement de la haie doit être réalisé, selon les propres termes de la décision, sur la propriété du demandeur de permis;

Considérant, sur le dixième grief, que le motif critiqué est libellé comme suit :

- " Considérant que l'étude réalisée par le bureau TRANSITEC dans le cadre du Rapport Urbanistique et Environnemental (R.U.E.) dit du «Christ du Quewet» pour la mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Communal Concerté (Z.A.C.C.) toute proche, démontre que le projet dispose d'une très bonne accessibilité tout en générant des flux quantitativement peu incidents sur des voiries largement capacitaires; Que les carrefours et les voiries avoisinantes ont une réserve de capacité largement suffisante et ce aux heures de pointes; Que son accessibilité peut ainsi valoriser les alternatives à la voiture (rail, bus, 2 roues et piétons); Que si la voiture reste déterminante en terme d'accès, ses incidences faibles ne posent aucun problème structurel de mobilité";

Considérant que l'étude réalisée par le bureau Transitec ne devait nullement être jointe à l'acte entrepris; qu'il ne s'agit pas, en effet, d'un cas de motivation par référence au sens usuel de cette expression dès lors que la décision entreprise contient en elle-même les circonstances de fait et de droit qui lui servent de fondement; que la simple référence à une étude n'implique pas que celle-ci soit ipso facto considérée comme un fondement de l'acte attaqué et doive à ce titre être immédiatement jointe à celui-ci;

Considérant, sur le onzième grief, que le motif critiqué est libellé comme suit :

- " Considérant que la hauteur du bâtiment industriel existant est de 5,40 m à l'acrotère et de 7,05 m au faîte, que son impact sur la propriété voisine est important eu égard au faible recul de 4 m;
Considérant que la haie existante du voisin développe déjà une ombre portée importante sur la dite propriété;
Considérant l'orientation et la hauteur des bâtiments projetés, la perte d'ensoleillement pour les jardins limitrophes lors des mois d'été n'est pas significative, seul le soleil rasant en hiver entraînera une ombre portée plus importante";

Considérant que, d'abord, le requérant n'apporte aucun élément concret tendant à infirmer le raisonnement développé par l'autorité communale; que, ensuite, la distinction entre le soleil d'été et le soleil d'hiver n'est ni imprécise ni inconsistante et que, enfin, l'appréciation portée ne paraît pas, *prima facie*, manifestement déraisonnable;

Considérant, sur le douzième grief, que le motif critiqué est libellé comme suit :

- " Considérant qu'en tenant compte des dénivellations existantes, la hauteur sous faîte perceptible depuis la plupart des habitations de l'avenue de l'Etang n'est plus que de +/- 9 m";

Considérant qu'il y a lieu de rejeter ce grief dès lors que l'affirmation du requérant n'est étayée par aucun élément probant;

Considérant, sur le treizième grief, que le motif critiqué est libellé comme suit :

- " Considérant que l'utilisation de toitures à 4 pentes est acceptable pour un volume isolé, pour autant que le rapport Hauteur façade/Hauteur toiture reste largement positif";

Considérant que l'idée exprimée dans ce motif paraît claire; qu'elle semble par ailleurs être à l'abri d'erreur manifeste;

Considérant, sur le quatorzième grief, que le motif critiqué est libellé comme suit :

- " Considérant que la mise en conformité par rapport à l'avis défavorable émis par le Service Régional d'Incendie pour le bâtiment B n'implique pas de modifications significatives du projet; Que les remarques du point « H » dudit rapport devront être levées; Qu'un contrôle *a posteriori* devra être réalisé par le Service Régional d'Incendie avant l'occupation des logements";

Considérant que les exigences en matière de motivation formelle ne requièrent pas de l'autorité qu'elle communique les motifs de ses motifs; que, dès lors que le rapport du service d'incendie est aisément consultable, aucune malfaçon ne semble vicier l'acte entrepris;

Considérant, sur le dernier grief, que le motif critiqué est libellé comme suit :

" [...] Vu les résultats de l'enquête publique, relative au projet dont objet, qui a été organisée du 19/04/2010 au 03/05/2010; Considérant que les remarques, observations et oppositions peuvent être résumées comme suit";

Considérant que l'autorité administrative n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation; que, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises sont formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; que l'obligation de motivation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés et que l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et ces avis n'ont pas été retenus;

Considérant, sur le grief relatif à l'examen de l'impact du projet sur la circulation dans la rue de Béclines, que l'auteur de l'acte entrepris répond à cette critique dans la mesure où il se réfère à une étude portant sur un projet voisin et juge comme suit :

" [L]e projet dispose d'une très bonne accessibilité tout en générant des flux quantitativement peu incidents sur des voiries largement capacitaires; Que les carrefours et les voiries avoisinantes ont une réserve de capacité largement suffisante et ce aux heures de pointes; Que son accessibilité peut ainsi valoriser les alternatives à la voiture (rail, bus, 2 roues et piétons); Que si la voiture reste déterminante en terme d'accès, ses incidences faibles ne posent aucun problème structurel de mobilité";

Considérant, s'agissant des réclamations portant sur la pollution potentielle du site, que ce grief est également rencontré à suffisance par l'auteur de l'acte entrepris qui impose expressément, d'une part, "de prendre en considération le risque potentiel de pollution du site et réaliser le cas échéants les travaux et

aménagements nécessaires afin de garantir la sécurité des riverains et des futurs occupants du site" et, d'autre part, de "tenir compte dans le dossier d'exécution des travaux de la présence probable de Radon, dans le sous-sol des anciens villages de Mont-Saint-Guibert (sauf rues des Trois Burettes, des Sablières et des Acacias, le Clos de la Noire Epine et Nord de la RR25, soit le parc scientifique et l'Axisparc) et d'Hévíllers (sauf rue de Blanmont et de la Pierrère)";

Considérant qu'il résulte de l'examen qui précède que, contrairement à ce que soutient le requérant, l'ensemble des griefs qu'il articule ne révèle pas d'erreur manifeste d'appréciation du projet;

Considérant que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen pris de la violation des articles 414 à 415/16 du CWATUPE en ce que l'octroi d'un permis d'urbanisme subordonné au respect intégral de ces dispositions "viole frontalement les prescriptions légales"; qu'il soutient à l'audience que si un riverain proche ne peut dénoncer la violation de ce règlement, ces dispositions demeureront ineffectives au détriment des personnes qui bénéficient de ces dispositions dont le nombre s'étend bien au-delà de celles qui sont habituellement qualifiées de personnes à mobilité réduite pour englober en réalité les personnes à mobilité réduite temporaire ou encore les personnes âgées;

Considérant que le requérant n'établit pas qu'il appartient à la catégorie des personnes visées par les articles 414 et suivants du CWATUPE et qu'il ne soutient pas non plus que la conformité des immeubles en projet aux articles 414 et suivants du CWATUPE est nécessaire à la satisfaction de ses besoins de vie; que le fait que ce règlement est pénalement sanctionné n'est pas en soi de nature à dispenser un requérant de l'obligation de montrer son intérêt au moyen pris de sa violation; que le moyen est irrecevable;

Considérant que le quatrième moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'à défaut de moyen sérieux, l'une des deux conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; qu'il y a lieu de rejeter la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er} .

La requête en intervention introduite par la société anonyme NYC IMMO 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 XIIIe chambre des référés, le quatre octobre deux mille onze par :

M. PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.