

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 218.250 du 29 février 2012

A. 202.244/XIII-6041

En cause :

1. **KRINS** Alain,
 2. **BLAISE** Anne,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Vincent THIRY, avocat,
Mont Saint-Martin 74
4000 Liège,

contre :

la Ville de Hannut,
ayant élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
Ilot Saint-Michel
place Verte 13
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société anonyme FLAT & HOUSE,
ayant élu domicile chez
Me Christian LANNI, avocat,
rue Charles Morren 6/41
4000 Liège.

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

Vu la requête unique introduite le 28 octobre 2011 par Alain KRINS et Anne BLAISE, qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la "décision du collège communal de Hannut du 19 août 2011 octroyant à la S.A. FLAT & HOUSE INVEST un permis de lotir en vue de créer sur le bien (cadastré Hannut, 10^{ème} division, section B 12L) sis entre les rues de la Croisette, de la Justice et de la Vieille Voye de Liège un lotissement de 53 lots, dont 51 destinés à l'habitation, avec création et modification de voirie";

Vu la requête introduite le 22 novembre 2011 par laquelle la société anonyme (S.A.) FLAT & HOUSE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 29 décembre 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 1^{er} février 2012 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. THIRY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me E. KHIEL, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Chr. LANNI, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, premier 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. La S.A. FLAT & HOUSE INVEST est propriétaire d'un bien sis à Hannut, parcelle cadastrée 10^{ème} division, section B, n° 12L, sur lequel elle souhaite développer un projet immobilier. Le terrain en question est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme et au schéma de structure communal ainsi que dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) n° 4. Les requérants sont les voisins directs de la parcelle en question.

2. Le 17 juin 2008, la S.A. FLAT & HOUSE INVEST dépose un dossier de demande de permis de lotir de 52 lots, dont 50 sont destinés à l'habitation, un à la construction de deux immeubles de 30 appartements maximum et une cabine électrique et le dernier à la construction d'une voirie interne. A cette demande est jointe une étude des incidences sur l'environnement.

Le projet présenté déroge en de nombreux points au R.C.U. n° 4 (recul, implantation, longueur des bâtiments, volumétrie des toitures, matériaux et couleur).

Un premier permis de lotir conditionnel est délivré le 10 juillet 2009 par le collège communal de la ville de Hannut à FLAT & HOUSE INVEST.

Il est annulé par l'arrêt n° 198.422 du 1^{er} décembre 2009.

3. Le 23 août 2010, la S.A. FLAT & HOUSE INVEST introduit une nouvelle demande de permis de lotir relatif à l'immeuble situé au lieu-dit Marsalle à Hannut, entre les rues de la Justice, de la Croisette et de la Vieille Voie de Liège, cadastré 10^{ème} division, section B, n° 12L, en vue de la création d'un lotissement de 53 lots, dont 51 destinés à l'habitation.

4. Une nouvelle enquête publique a lieu entre le 16 septembre 2010 et le 15 octobre 2010. Une pétition, 31 réclamations individuelles et 2 réclamations orales sont introduites à cette occasion.

5. Le 25 octobre 2010, une réunion de concertation est organisée sur base de l'article 341 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

6. Le 20 septembre 2010, le service régional d'incendie émet un avis favorable conditionnel sur le projet. Le 28 septembre 2010, la société wallonne des distributions d'eau (S.W.D.E.) donne également un avis favorable au projet ainsi que la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) en date du 4 octobre 2010. Le service technique communal et le service technique provincial en font de même le 8 octobre 2010. Le 11 octobre 2010, le conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) prononce un avis défavorable sur l'opportunité environnementale du projet tel qu'il est présenté. Le 29 octobre 2010, la direction générale opérationnelle (DGO1) du service public de Wallonie émet un avis favorable conditionnel au projet. A la suite de cet avis, le 11 avril 2011, des compléments d'information ont été adressés par le bureau d'étude GREISCH à l'association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes de la province de Liège (AIDE). Celle-ci donne un avis favorable conditionnel le 21 avril 2011.

7. Le 29 mars 2011, le conseil communal de la ville de Hannut prend connaissance des résultats de l'enquête publique et marque son accord sur la question de voirie évoquée dans la demande de permis.

Le même jour, le conseil communal adopte un règlement de police sur la circulation routière rédigé comme suit :

- " Article n° 1 - Il est interdit de circuler dans les rues :
- de la Justice, de son carrefour formé avec la rue «Vieille voie de Liège» et jusqu'à la RN 80;
 - «Vieille voie de Liège», sur le tronçon longeant le château d'eau, de la RN 80 au carrefour formé avec la rue de la Justice.

La mesure est matérialisée par le placement des signaux C1 et F19.
[...]"

8. Le 29 avril 2011, le collège communal de Hannut donne un avis favorable sur le projet et décide de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué de la Région wallonne n'a pas répondu à la demande d'avis qui lui a été adressée le 4 mai 2011 et son avis est réputé favorable par défaut.

9. Le 19 août 2011, le collège communal accorde à la S.A. FLAT & HOUSE INVEST le permis de lotir sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé ainsi qu'il suit :

" [...]

Considérant que [la] sprl Flat&House Invest a introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à 4280 Hannut, sis au lieu dit Marsalle sis entre les rues de la Justice, de la Croisette et de la Vieille Voye de Liège, cadastré Hannut 10^{ème} division Section B n°12L et ayant pour objet la création d'un lotissement de 53 lots dont 51 destinés à l'habitation;

Considérant que la demande complète de permis :

- a été déposée à l'administration communale contre récépissé le 23 août 2010,
- a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 15 septembre 2010;

Considérant que le projet a fait l'objet d'un premier permis de lotir, délivré en date du 10 juillet 2009; que cette autorisation a été annulée par le Conseil d'Etat par un arrêt n°198.422 du 1^{er} décembre 2009, en raison des questions relatives à l'égouttage et à la sécurité routière;

Attendu que la parcelle en cause est reprise en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20.11.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est également situé en zone d'habitat à caractère résidentiel au schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal en sa séance du 15 juin 1995;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 15 septembre 1995 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal; que ce règlement communal d'urbanisme est à l'heure actuelle en révision;

Considérant que le bien est situé en aire de bâti pavillonnaire audit règlement;

Attendu que le projet de lotissement n'est pas conforme aux prescriptions du R.C.U. 4 notamment en ce qui concerne ses sections : Implantation//Gabarit, volumétrie// Matériaux et couleurs;

Attendu que le projet est conforme à la destination de la zone et aux dispositions de l'article 26 du CWATUPE;

Vu les articles 110 à 114 et 330 du CWATUPE;

Vu l'enquête de publicité qui s'est déroulée du 16 septembre au 15 octobre 2010, à l'issue de laquelle 31 réclamations individuelles, une pétition signée par 19 réclamants et deux réclamations orales actées le jour de la clôture de l'enquête ont été réceptionnées;

Considérant qu'en vertu de l'article 341 du CWATUPE une réunion de concertation s'est tenue le 25 octobre 2010 dont le procès verbal est annexé à la présente (annexe 1);

Considérant que les réclamations portent sur :

- La problématique de l'égouttage et de l'épuration des eaux;
- La sécurité (carrefours dangereux et voiries trop étroites) et la mobilité (déplacements supplémentaires sous-estimés);
- La densité et l'intégration au cadre bâti (parcelles trop petites et nombre d'habitations trop important, mauvaise intégration d'immeubles à appartements à toiture plate, portions d'espaces verts trop réduites, pas d'intégration paysagère des parkings);
- L'absence de prise en compte des principes en matière de développement durable;
- Le manque de clarté de la demande sur le nombre d'immeubles à appartements.

Considérant qu'en date du 10 septembre 2010, le collège communal a sollicité l'avis des instances suivantes : le CWEDD, le SPW – DGO1, le service technique provincial, le Service Régional d'incendie, le Service technique communal, l'AIDE, la SWDE et la CCATM;

Considérant que la CCATM a émis en date du 04 octobre 2010 un avis favorable libellé comme suit :

« Certains membres souhaitent solliciter l'avis de la Police sur la priorité à donner au carrefour avec la rue de la Justice;

Les travaux d'égouttage de la Vieille Voie de Liège et de la rue de la Croisette sont programmés pour 2011;

Considérant que le projet s'écarte du Schéma de Structure Communal concernant sa 'zone résidentielle pavillonnaire à structure rurale', et du R.C.U. 4 pour ce qui concerne l'alignement, certains gabarits et matériaux utilisés;

Considérant cependant que le projet a été réadapté suivant les remarques de la Région wallonne, considérant que les travaux d'équipement et d'égouttage des voiries, qui ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme, sont prévus pour l'année prochaine, la CCATM émet un avis favorable à l'unanimité étant bien entendu que toutes les mesures nécessaires concernant la sécurité routière soient prises.»

Vu l'avis émis par le CWEDD (annexe 1) en date du 11 octobre 2010 lequel :

- Estime que l'auteur de l'étude d'incidences a livré une étude de qualité satisfaisante qui répond aux exigences du contenu minimum; l'autorité compétente y trouvera les éléments nécessaires pour prendre sa décision.
- Estime que le résumé non technique est de qualité insatisfaisante;
- Remet un avis défavorable sur l'opportunité environnementale du projet tel qu'il est présenté;

Considérant que l'étude d'incidences, de même que son résumé non technique, ont permis aux autorités et aux réclamants de comprendre le projet et ses incidences sur l'environnement;

Considérant que le demandeur a suivi les recommandations de l'étude d'incidences, hormis celles relatives 1/ à la mise en place d'un système d'égouttage séparatif, 2/ à certaines dérogations au Règlement communal d'urbanisme;

Considérant que la non-mise en place d'un système d'égouttage séparatif ainsi que le maintien de dérogations au Règlement communal d'urbanisme sont justifiées ci-dessous;

Considérant que le projet est situé dans une couronne d'un kilomètre du centre urbain ou d'arrêt du TEC mais également à proximité d'équipements (scolaires, de services et commerciaux);

Considérant que les lignes directrices définies par la Région wallonne :

- en terme de densité : une densité minimale de 40 logements/hectare au droit des zones sises dans un rayon d'un kilomètre du centre urbain ou d'une accessibilité via la marche à pied de moins de 15 minutes; cette densité minimale est portée à 30 logements/hectares dans les petits centres périurbains ou ruraux;
- en terme énergétique laquelle, en matière de développement durable, préconise une mixité d'habitat et tout particulièrement la mitoyenneté, notamment via la politique régionale en matière de performance énergétique des bâtiments;

Considérant que l'organisation de l'espace laisse une place certaine à la convivialité : la placette et l'îlot central mais aussi les deux îlots intérieurs;

Considérant que le dimensionnement des parcelles est techniquement suffisant quant à la réalisation de drains dispersants pour les eaux pluviales;

Considérant que les lignes directrices définies par la Région édictées depuis 2010 permettent de considérer le projet favorable sur le plan de l'opportunité environnementale;

Vu l'avis favorable conditionnel du SRI émis en date du 20 septembre 2010 (annexe 3);

Vu l'avis favorable de la SWDE émis en date du 28 septembre 2010 (annexe 4);

Vu l'avis conditionnel de l'AIDE émis en date du 29 septembre 2010 lequel préconise «la pose d'un réseau d'égouttage séparatif de manière à réduire les frais d'entretiens ultérieurs ainsi que les nuisances (notamment olfactives) qu'engendrent l'exploitation d'un bassin d'orage s'il est alimenté par des eaux usées» (annexe 5);

Considérant que suite à cet avis des compléments d'information ont été adressés à l'AIDE par le bureau d'études Greisch en date du 11 avril 2011 (annexe 6); que sur base de ces informations, l'AIDE a rendu un avis favorable émis en date du 21 avril 2011 (annexe 7);

Vu l'avis favorable conditionnel du SPW DGO1 émis en date du 03 novembre 2010 (annexe 8);

Vu l'avis du Service technique communal émis en date du 08 octobre 2010 (annexe 9);

Vu l'avis favorable du Service technique provincial émis en date du 08 avril 2011 (annexe 10);

Vu la problématique de l'égouttage et de l'épuration des eaux usées des voiries rue Vieille Voie de Liège, rue de la Croisette et rue Derrière les Prés évoquée dans le cadre de l'enquête publique et, tout particulièrement, de la détention d'éléments permettant de garantir la réalisation des travaux y relatifs;

Considérant les éléments suivants relatifs à la problématique de l'égouttage de la rue Vieille Voie de Liège à savoir :

- Le rapport d'analyse des offres relatif à l'adjudication des travaux de voirie et d'égouttage de la Vieille voie de Liège dressé par Grontmij Wallonie sa en date du 06 décembre 2010, lequel établit que l'entreprise Eloy sa (Sprimont) a déposé l'offre régulière la moins disante (rapport d'analyse des offres);
- La décision du Collège communal prise en sa séance du 17 décembre 2010 approuvant la désignation de l'adjudicataire du marché et de la prise en charge de la part communale dans le coût des travaux (délibération du Collège communal de Hannut du 17 décembre ci-annexée);
- L'autorisation d'ouverture de voirie délivrée le 31 décembre 2010 par le SPW DGO1 dans le cadre de la demande de la SWDE pour le renouvellement des conduites sur cette voirie;
- La notification de la commande desdits travaux à la société Eloy sa (Sprimont) en date du 16 mai 2011;
- Les travaux ayant effectivement débutés en date du 20 juin 2011.

Considérant les éléments suivants relatifs à la problématique de l'égouttage rue de la Croisette et rue Derrière les Prés à savoir :

- La décision du conseil d'administration de l'AIDE prise en sa séance du 08 novembre 2010 d'attribuer le marché relatif aux travaux d'égouttage des rues de la Croisette et Derrière les Prés à la sa Eloy (Sprimont);
- L'accord de la SPGE émis en date du 09 décembre 2010 lequel marque son accord sur la prise en charge financière des travaux d'égouttage des rues de la Croisette et Derrière les Prés;
- La notification de la commande desdits travaux à la société Eloy sa (Sprimont) en date du 04 février 2011;
- Les travaux ayant effectivement débutés en date du 07 mars 2011.

Considérant qu'au vu de ces éléments administratifs, la réalisation de ces travaux d'égouttage, étant en cours, a atteint un degré de certitude certain et suffisant quant à leur concrétisation;

Considérant que le projet s'implante en zone d'assainissement collectif prioritaire au PASH de la Dyle-Gette;

Considérant l'avis de l'AIDE du 21 avril 2011 (annexe 7) lequel marque son accord sur le projet d'égouttage unitaire est formulé comme suit : «En complément de notre avis GM/JG/9164/2010 du 28 septembre 2010 qui pour rappel a été émis alors que le permis était déjà octroyé et que la pose de l'égout était quasiment finalisée, nous vous informons que le nouveau projet d'égouttage étudié par le Bureau Greisch ne soulève plus de remarque de notre part»;

Considérant que le permis de lotir impose au droit de chaque lot la pose d'un système d'épuration individuelle munie d'un by-pass avant rejet au réseau d'égouttage;

Considérant que le Collège communal fait sien les critères techniques évoqués par l'intercommunale AIDE;

Considérant dès lors que toutes les mesures techniques sont prises en matière d'égouttage dans l'attente de la mise en service de la future station d'épuration collective;

Vu la problématique de la mobilité et de la sécurité routière évoquée dans le cadre de l'enquête publique;

Considérant le rapport de la Police dressé en date du 20 octobre 2010 (annexe 11) favorable aux dispositions prises dans le projet en vue de favoriser la sécurité et la fluidité du trafic à savoir :

- L'aménagement de deux voies d'accès et deux sorties instaurées rue Vieille Voie de Liège et rue de la Croisette;
- Une régulation de la circulation rue de la Justice et sa connexion à la route de Namur;
- L'aménagement de la Vieille voie de Liège en 2 impasses empêchant une circulation de transit;

Considérant que le fait de disposer de deux entrées/sorties du lotissement (via rue de la Croisette et rue de la Justice) permet assurément une meilleure ventilation de la circulation;

Considérant en outre que la configuration de la voirie interne au lotissement ne permet pas d'envisager une circulation de transit par celui-ci;

Considérant que les aménagements visés Vieille Voie de Liège assure la tranquillité des riverains de cette voirie et évite toute éventuelle circulation de transit par cette voie;

Considérant que les aménagements du carrefour entre la rue de la Justice et la route de Namur - instauration d'un giratoire - participe à la fluidité de la circulation et la sécurisation de ce carrefour;

Considérant également que le projet, sis à 1 km du centre ville, favorise de manière inhérente les déplacements doux : 15 minutes à pied et 3 minutes à vélo;

Considérant dès lors que, sur base de cette analyse et des aménagements visés, les problèmes de mobilité soulevés sont désormais rencontrés;

Considérant la décision du Conseil communal du 29 mars 2011 relative à l'aménagement relatif à la connexion de la rue de la Justice et de la route de Namur (annexe 12);

Considérant que cette décision a été transmise au SPW DGO2 Direction Réglementation et droits des usagers et a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 11 mai 2011;

Considérant qu'en l'absence de réponse du SPW DGO2 en date du 25 juin 2011, l'administration a adressé un rappel à celle-ci en date du 27 juin 2011;

Considérant le courrier émanant du SPW DGO2, Département de la stratégie de la mobilité, du 12 juillet 2011 lequel précise que la délibération du Conseil communal n'a pas été soumise à la signature ministérielle dans le délai prévu par le décret (annexe 13);

Considérant dès lors que l'avis du SPW DGO2 est considéré favorable par défaut;

Considérant dès lors que la problématique de la sécurité routière et de la mobilité est rencontrée;

Considérant la décision du Conseil communal du 29 mars 2011 statuant favorablement sur la question de l'ouverture de voirie suivant le schéma général de voirie et le dossier technique accompagnant la demande (annexe 14);

Considérant dès lors que les objections formulées par le Conseil d'Etat au sujet du permis de lotir du 10 juillet 2009 ont été rencontrées;

Considérant par ailleurs que, compte tenu des aménagements visés ci-dessus, les flux de circulation supplémentaires qui seront générés par le projet ne sont pas de nature à remettre en cause, de manière significative, la circulation dans le quartier;

Vu la problématique de la densité et de l'intégration au cadre bâti soulevée dans le cadre de l'enquête publique;

Considérant que la demande de permis porte sur la création de 80 logements (50 maisons et 30 appartements) sur une superficie de 3ha 35a 85ca;

Considérant dès lors que la densité proposée est de 24 logements/hectare;

Vu la parution en novembre 2010 du référentiel «la Politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle, lignes de force» publié sous la responsabilité du Ministre Henry, Ministre ayant dans ses compétences l'Aménagement du territoire;

Considérant que ce référentiel préconise une densité minimale de 40 logements/hectare au droit des zones sises dans un rayon d'un kilomètre du centre urbain ou d'une accessibilité via la marche à pied de moins de 15 minutes; cette densité minimale est portée à 30 logements/hectares dans les petits centres périurbains ou ruraux;

Considérant que le lotissement envisagé se situe à 1 km du centre ville (Grand' Place), la densité proposée (24 logements/ha) ne peut pas être considérée comme excessive;

Considérant qu'en sa séance du 29 avril 2011 le Collège communal a émis un avis préalable favorable sur la demande et a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué sur le projet et ses dérogations (annexe 15);

Considérant que la demande d'avis a été adressée au Fonctionnaire délégué en date du 04 mai 2011;

Considérant qu'en vertu de l'article 116 §5, l'avis du Fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut;

Considérant que le demandeur sollicite une première dérogation au R.C.U. en ce qui concerne le recul par rapport à l'alignement;

Considérant que la dérogation est limitée quant à son ampleur et se justifie par le traitement particulier qu'il convient de donner à certains lots du lotissement;

Considérant que le maintien de dégagements sur la quasi-totalité des lots et l'institution de placettes et autres zones plantées en bordure de voirie permet le maintien global de l'option urbanistique du R.C.U., laquelle vise à permettre le stationnement de véhicules dans la zone de recul (afin de désencombrer les voiries) et traiter cette zone de recul en «cour ouverte»;

Considérant que, pour le lot n° 32 et sa profondeur de bâtisse plus importante par rapport à l'alignement à rue, elle est nécessitée pour des raisons techniques due à la délimitation rationnelle des lots; que l'option de dégagement et d'aération de l'espace avant est en tout état de cause maintenue pour ce lot; que la dérogation, de par sa nature, n'est pas susceptible d'affecter les options architecturales défendues au travers du R.C.U.;

Considérant que le demandeur sollicite une deuxième dérogation au R.C.U., en ce qui concerne le recul latéral de certains lots;

Considérant que cette dérogation participe de l'un des objectifs du lotissement, à savoir celui de densification accrue et raisonnée des surfaces constructibles, à tout le moins dans une proportion supérieure à ce que permettent sensu stricto les prescriptions du R.C.U., et ce en conformité avec les nouvelles orientations communales et régionales en matière de bon aménagement des lieux;

Considérant que cette dérogation ne concerne que certains lots, pour lesquels une zone aedificandi relative à la construction d'un volume secondaire est prévue;

Considérant que les prescriptions du lotissement, nommant suite aux adaptations découlant des recommandations de l'étude d'incidences, permettent de maintenir le caractère rural de la zone, ainsi que de préserver la tranquillité des habitants;

Considérant qu'une troisième dérogation est demandée en ce qui concerne les matériaux de parement, en ce que le lotissement permet l'utilisation du bois lequel n'est pas autorisé dans le cadre du R.C.U.;

Considérant que l'introduction du bois dans les matériaux autorisés répond au souci de respecter une philosophie durable;

Considérant que l'utilisation du bois est facultative et ne remet pas en cause la palette des matériaux par ailleurs prévue par le R.C.U.; que le caractère accessoire de l'utilisation de ce matériau rend celui-ci conforme aux options urbanistiques et architecturales défendues par le R.C.U. sur ce point;

Considérant qu'une quatrième dérogation est demandée quant au type de logement, dans la mesure où le projet prévoit du logement collectif;

Considérant que le R.C.U. prévoit la possibilité de construction en R+2+T mais ne précise pas dans ses prescriptions si ces gabarits doivent correspondre à des immeubles à appartements ou à des maisons individuelles; que l'intitulé de l'aire dans laquelle se développe le projet de lotissement est néanmoins qualifiée de «pavillonnaire»;

Considérant que, dans son ampleur, le logement collectif reste accessoire par rapport à l'habitat individuel dans le lotissement;

Considérant que le logement collectif permet d'atteindre l'objectif de densité voulu; que les logements collectifs sont toutefois séparés des logements unifamiliaux et que leur gabarit reste modeste;

Considérant dès lors que le projet n'est pas susceptible de remettre en cause l'option du R.C.U., à savoir de permettre la construction d'un quartier de vie;

Considérant qu'une cinquième dérogation est demandée en matière de toiture; que le lotissement prévoit en effet la possibilité pour les immeubles à appartements de présenter des toitures en terrasse (ou en faible pente);

Considérant que cette dérogation n'est pas de nature à remettre en cause le respect de la typologie du lotissement, dans la mesure où elle ne s'inscrit que pour des immeubles en logement collectif (au nombre de deux), ce qui permet d'en assurer la spécificité;

Considérant le caractère homogène des deux immeubles en logement collectif proposés, leur implantation isolée de la partie pavillonnaire du lotissement et le caractère accessoire du logement collectif par rapport au bâti pavillonnaire, qui rendent la dérogation limitée, justifiée de même par la nécessité de pouvoir incorporer dans les nouveaux lotissements une mixité sociale plus importante, une diversité d'habitat et une densité répondant aux impératifs actuels en matière d'aménagement du territoire;

Considérant que la dérogation se justifie également par le souci d'éviter tout effet d'écrasement des deux immeubles sur le bâti voisin, tout en respectant le gabarit autorisé par ailleurs dans les prescriptions;

Considérant dès lors que la dérogation reste compatible avec les options urbanistiques et architecturales défendues par le R.C.U.;

Considérant qu'aucune de ces dérogations n'est de nature à porter atteinte et mettre en péril la destination générale de la zone dans la mesure où elle ne remet pas en cause la vocation résidentielle du périmètre, lequel s'insère déjà dans un tissu d'habitat à prédominance résidentielle;

Considérant, en ce qui concerne les lignes forces du paysage, que l'une des recommandations de l'étude d'incidences, non seulement sur l'aspect paysager mais dans d'autres domaines étudiés, tient à la volonté de respecter le bâti ancien local et traditionnel;

Considérant que les prescriptions urbanistiques et esthétiques du lotissement imposent des habitations individuelles en R+1 (à l'exception de l'îlot central, comme exposé ci-dessus) et en rez-de-chaussée pour les volumes secondaires admis, ce qui permet de respecter le gabarit de l'habitat traditionnel; que la plupart des groupements d'habitations proposées appartiennent également à l'habitat ancien : mitoyenneté discontinue, implantation en oblique par rapport à la chaussée, jonction des volumes principaux par des volumes secondaires d'un seul niveau, petit groupe de maisons placées transversalement; que l'ensemble de ces mesures permet d'éviter tout hiatus typologique;

Considérant par ailleurs que, en écho aux recommandations de l'étude d'incidences, les prescriptions urbanistiques et esthétiques prévoient une disposition imposant l'usage de plantations d'agrément d'essence régionale suivant une liste reprise à l'article 7, l'étude d'incidences préconisant l'usage de plantations d'espèces indigènes pour ancrer le projet dans le contexte paysager;

Considérant que l'étude d'incidences précise que le projet de lotissement est de nature, en s'inscrivant à l'intérieur d'un îlot déjà partiellement urbanisé, à structurer le territoire et permet de même une gestion parcimonieuse du sol par la densité qu'il propose; qu'il est susceptible de même de rendre la structure spatiale plus lisible en proposant une articulation d'espaces publics et semi-publics; qu'en permettant une expression architecturale contemporaine, il contribue à la création d'un patrimoine de qualité pour les générations futures; que la diversité des

futures plantations augmentera la biodiversité sur un terrain qui n'est actuellement occupé que par une zone de culture;

Considérant enfin que la réalisation du projet de lotissement s'accompagne de la réfection et de l'équipement de la vieille voie de Liège, objet jugé dévalorisant eu égard à son état actuel, dans la composition du paysage (permis d'urbanisme délivré le 15 octobre 2009);

Considérant dès lors que, au regard de la description faite par l'auteur de l'étude d'incidences du contexte paysager dans lequel s'insère le projet de lotissement, et la valeur banale de ce contexte, le projet, de par son évolution en suite des recommandations de l'étude d'incidences, est de nature à respecter, voire structurer ou recomposer les lignes de force du paysage étudié;

Considérant que le caractère exceptionnel des dérogations sollicitées se justifie par la nécessité de pouvoir, conformément au plan d'aménagement en vigueur (plan de secteur) réaliser un quartier de vie de façon optimale et ce en tenant compte du lieu sur lequel il s'implante, le site ayant été considéré par l'étude d'incidences sur l'environnement, notamment, comme répondant, moyennant recommandations, aux exigences d'une urbanisation de qualité, permettant une densification raisonnée eu égard à sa localisation proche du centre et en raison de l'accessibilité optimale dont jouit le site;

Considérant que cette réalisation optimale se traduit par la nécessité de s'écarter de manière ponctuelle, eu égard à l'ampleur de l'ensemble du projet des prescriptions urbanistiques qui ne répondent plus ou pas suffisamment aux impératifs nouveaux en matière de gestion du territoire et de développement durable;

Considérant que de nombreux éléments du projet rencontrent les exigences de développement durable : une utilisation parcimonieuse du sol et des économies d'énergie par la mitoyenneté pour 43% d'habitations individuelles, par l'existence de 4 immeubles à appartements, mitoyens deux à deux, à concurrence de 30 logements et la récupération des eaux de pluie;

Considérant que de surcroît de nombreux autres éléments du projet encouragent à rencontrer la philosophie du développement durable par la mise en place d'une isolation thermique renforcée, la maîtrise de la ventilation des locaux, l'utilisation de l'énergie solaire (en mode passif et en mode actif) et l'utilisation de matériaux à faible «empreinte énergétique»;

Considérant dès lors que le projet s'inscrit dans un souci de développement durable et assure une mixité dans l'habitat proposé conformément aux lignes de conduite définies par la Région wallonne;

Considérant que les prescriptions urbanistiques et esthétiques définissent clairement le lot n° 51 destiné à un complexe d'appartements en quatre immeubles;

Considérant que le projet proposé ne compromet ni la destination générale de la zone, ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les dispositions du règlement communal d'urbanisme;

DECIDE :

Article 1^{er} . - Le permis de lotir, ayant pour objet la création d'un lotissement de 53 lots dont 51 destinés à l'habitation, sollicité par Flat&House Invest sprl est octroyé moyennant le respect du plan terrier.

Article 2. - La vente du premier lot est subordonnée à l'attestation d'équipement des voiries de desserte délivrée par le Service Technique communal.

Article 3. Tous les frais de modification, extensions de réseaux et de raccordements aux concessionnaires de la voirie sont à la charge exclusive du lotisseur.

Article 4. - Le lotissement sera réalisé en une phase.

Article 5. - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire-délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 6. - Le présent permis de lotir ne dispense pas de l'obligation de solliciter d'autres autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements ou en matière de Droit civil";

Considérant que la S.A. FLAT & HOUSE INVEST, bénéficiaire du permis entrepris, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation des articles 89 et 116, § 6, du CWATUPE, de l'erreur manifeste d'appréciation, des principes généraux relatifs à la délivrance des actes administratifs et de la méconnaissance de l'autorité de chose jugée d'un arrêt du Conseil d'Etat;

qu'ils rappellent que l'arrêt n° 198.422 du 1^{er} décembre 2009 reprochait à la partie adverse d'avoir délivré le précédent permis de lotir de façon prématurée, d'une part, parce que les graves problèmes d'égouttage suscités par le projet n'étaient appréhendés que par l'imposition d'un système d'épuration individuelle, non conforme à la législation en vigueur, en renvoyant pour le surplus à la réalisation future d'une station d'épuration non encore construite, et d'autre part, parce que la commune n'avait pas exercé son pouvoir et son devoir d'appréciation en matière de sécurité routière; qu'ils expliquent que même si la motivation du nouveau permis du 19 août 2011 a été complétée, la situation n'a pas évolué en matière de sécurité et d'égouttage; qu'ils dénoncent à nouveau une décision précipitée prise par la commune sans avoir appréhendé le projet de manière suffisante; qu'en ce qui concerne la sécurité, ils constatent que les aménagements décidés par le conseil communal n'ont pas encore été mis en œuvre; que, relativement à l'égouttage, ils concèdent que la commune a réalisé des travaux rue Chemin des Prés, mais les jugent "manifestement insuffisants"; que "pour le surplus", ils font valoir que les travaux rue de la Croisette et Vieille Voie de Liège "sont tout au plus entamés", que le bassin d'orage n'est pas réalisé et que la station d'épuration collective ne l'est pas davantage; qu'ils soulignent que le CWEDD a de nouveau rendu un avis défavorable sur l'opportunité environnementale du projet présenté; qu'ils prétendent que si la partie adverse a déposé sa nouvelle demande de permis alors que les mesures

indispensables en matière d'égouttage et de sécurité routière n'avaient pas encore été mises en œuvre, c'est pour échapper à l'entrée en vigueur du permis d'urbanisation le 1^{er} septembre 2010;

Considérant que la partie adverse indique que le projet litigieux a fait l'objet d'une réévaluation complète de sa part et que, selon elle, les motifs de l'acte attaqué démontrent à suffisance les raisons pour lesquelles elle a jugé que le nouveau projet rencontrait les critiques formulées dans l'arrêt n° 198.422 du 1^{er} décembre 2009; qu'elle estime également que l'acte attaqué répond de manière complète, adéquate et pertinente aux remarques formulées en cours d'enquête publique par les requérants; qu'elle précise que, depuis l'arrêt n° 198.422 du 1^{er} décembre 2009, les travaux relatifs à la modification du réseau d'égouttage de la rue Vieille Voie de Liège, ainsi que des rues de la Croisette et Derrière les Prés ont été entamés et expose que leur achèvement revêt un degré de certitude suffisant; qu'elle souligne que le permis de lotir impose la mise en place d'un système d'épuration individuel muni d'un by-pass pour chaque lot, que les critères retenus par l'intercommunale A.I.D.E. sont rencontrés, dont la présence d'égouts séparatifs à propos de laquelle les opinions ont évolué, et que toutes les mesures techniques adéquates ont été prévues dans l'attente de l'achèvement des travaux; qu'elle précise que ces travaux seront bientôt achevés, en ce compris l'érection de la station d'épuration et du bassin d'orage; qu'elle écrit que la réalisation du futur collecteur d'égouttage de Wansin est sur le point d'être mise en adjudication et que la procédure d'adjudication a été lancée en ce qui concerne la station d'épuration de Wansin; qu'elle observe également que des mesures d'assainissement satisfaisantes ont été imposées au demandeur de permis dans l'intervalle; qu'elle signale que l'installation d'une citerne à eau de pluie d'une capacité de 7.500 litres d'eau et un système d'épuration ad hoc sont ainsi prévus sur chaque parcelle; qu'à son sens, ces mesures, cumulées aux travaux de rénovation du réseau d'égouttage dans les rues de la rue Vieille Voie de Liège, de la Croisette et Derrières les Prés, excluent tout problème d'évacuation des eaux usées; qu'elle note que les nouvelles constructions seront munies d'une unité d'épuration individuelle avec un by-pass et que, le jour où la station d'épuration collective sera opérationnelle, elles pourront ainsi s'y connecter pour se rejeter directement à l'égout; qu'elle conclut que la situation a évolué depuis l'arrêt n° 198.422 du 1^{er} décembre 2009, qu'elle a statué sur la problématique de l'égouttage en exerçant son pouvoir d'appréciation, que le projet ne peut plus être considéré comme prématuré dès lors que les travaux d'égouttage ont commencé et seront prochainement menés à terme et, enfin, que le permis ne contient pas de condition imprécise;

Considérant qu'elle soutient aussi que l'acte attaqué contient une motivation précise et pertinente à propos du problème de sécurité routière; que, pour

le montrer, elle recopie un large extrait de l'acte attaqué et en fait ensuite le commentaire; qu'elle met notamment en évidence l'attention portée par elle aux entrées et sorties du lotissement, à la configuration de la voirie interne, à la circulation de transit, aux aménagements de la Vieille Voie de Liège et d'un carrefour; qu'elle expose que des réponses concrètes sont apportées aux préoccupations des requérants;

Considérant que l'intervenante estime que les objections formulées dans l'arrêt n° 198.422 du 1^{er} décembre 2009 ont été rencontrées dans l'acte attaqué; qu'elle relève que des mesures concrètes sont prévues en matière de sécurité routière, que les travaux d'égouttage nécessaires sont en cours de réalisation, que l'installation d'un bassin d'orage gravitaire est prévue et a été validée par l'AIDE; qu'elle fait valoir que le lotissement peut être réalisé indépendamment de la réalisation de la station d'épuration de Wansin étant donné que chaque habitation disposera de son propre dispositif d'épuration "by-passable" en attendant la mise en service de la station et que cette solution a été validée par l'AIDE; qu'elle soutient que les critiques des requérants tentent de remettre en cause l'opportunité de la décision prise par la partie adverse alors qu'ils ne démontrent pas que cette dernière aurait pris une décision prématurée, basée sur des conditions imprécises ou incertaines ou qu'elle aurait commis une erreur manifeste d'appréciation; que l'intervenante prétend que la partie requérante lui fait un procès d'intention en affirmant qu'elle aurait déposé son dossier de manière prématurée dans le seul but d'échapper à l'entrée en vigueur du permis d'urbanisation;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le moyen unique n'est pas fondé;

Considérant que la partie adverse, saisie d'une nouvelle demande de permis de lotir relativement au projet de l'intervenante, ne peut méconnaître, en délivrant le nouveau permis, l'autorité de la chose jugée de l'arrêt qui a censuré les motifs d'une première décision au même objet;

Considérant qu'il convient de reproduire les extraits suivants de l'arrêt n° 198.422 du 1^{er} décembre 2009 qui a annulé le précédent permis de lotir délivré le 10 juillet 2009 par la partie adverse à la S.A. FLAT & HOUSE INVEST :

" Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 89 et 116, § 6 du CWATUPE, de l'erreur manifeste d'appréciation et des principes généraux relatifs à la délivrance des

actes administratifs; qu'ils font valoir que l'acte attaqué repose sur des conditions imprécises ou des événements futurs et incertains; qu'ils relèvent que le permis comporte la condition suivante : «En ce qui concerne la sécurité routière, des mesures seront prises, préalablement à la mise en oeuvre du lotissement, en concertation avec le SPW DGO1 et des différents services techniques concernés», ce qui laisse à l'entière appréciation du bénéficiaire du permis ainsi que de la DGO1 les aménagements dont question;

[...]

Considérant qu'en l'espèce, le dispositif du permis de lotir attaqué est assorti de conditions, parmi lesquelles celles qui figurent aux articles 2 et 3 du dispositif et qui sont rédigées comme suit :

« Article 2. - Tous les travaux d'égouttage et de voiries seront exécutés en concertation préalable avec le service technique communal et suivant les dispositions légales en la matière.

Article 3. - En ce qui concerne la sécurité routière, des mesures seront prises, préalablement à la mise en oeuvre du lotissement, en concertation avec le SPW DGO1 et des différents services techniques concernés»;

Considérant que, dans son avis du 19 août 2008, la C.C.A.T.M. avait souligné que l'égouttage de la rue de la Croisette posait problème car la canalisation était insuffisante mais ajoutait que la partie adverse s'était engagée à remplacer ou à renforcer la canalisation existante, qu'un auteur de projet avait été désigné pour l'étude de l'ouvrage, que le dossier était en cours et que les travaux allaient être réalisés pour permettre le raccordement de l'égout en provenance du nouveau lotissement; qu'elle évoquait également la réalisation d'un futur bassin d'orage; que, quant à l'épuration des eaux usées, elle indiquait que le lotissement dépendait de la station d'épuration de Wansin en projet et que sa construction était prévue pour 2010-2012, que les habitations qui seront construites avant la mise en service de la station d'épuration devront être équipées d'une fosse septique, ce qui n'est pas conforme à la législation actuelle, fosse septique qui devra être déconnectée quand la station d'épuration sera opérationnelle;

[...]

Considérant que, dans sa décision défavorable du 27 novembre 2008, le fonctionnaire délégué avait indiqué ce qui suit :

« Considérant que l'urbanisation envisagée est importante; que les études concernant les aménagements de voiries et la station d'épuration ne sont que programmées (plan triennal 2003 reporté 2010-2012) ou à l'étude; que les dispositions de l'article 86 du CWATUPE ne sont pas rencontrées;

Considérant que, manifestement, l'introduction du dossier s'avère prématurée (garanties pour les futurs acheteurs non établies; effets sur le cadre existant à maîtriser (mobilité, sécurité, maîtrise de l'écoulement des eaux par exemple))»;

qu'il faisait également référence à l'avis défavorable du 18 juillet 2008 du CWEDD qui avait souligné la nécessité de la mise en place d'un égouttage séparatif en conformité avec la législation et le fait que les travaux relatifs au projet ne pourraient débuter que lorsque les travaux relatifs à l'égouttage envisagé par la commune et la Société publique de la gestion de l'eau seront terminés et que le chemin de la Vieille Voie de Liège aura été transformé en voirie carrossable;

Considérant qu'au sujet de l'évacuation des eaux, les prescriptions urbanistiques du projet remanié, déposées en mai 2009, indiquent que le lotissement se trouve en zone d'assainissement collectif et dépend de la future station d'épuration de Wansin dont la construction est prévue pour 2010-2012; qu'elles prévoient qu'en

attendant la mise en service de cette station, chaque habitation devra être équipée d'une "fosse septique toutes eaux" de 3 m³ minimum, raccordée obligatoirement à l'égout (canalisation unitaire) situé sous la nouvelle voirie et qu'après la mise en service de la station d'épuration de Wansin, chaque fosse septique devra être déconnectée et les eaux usées envoyées - comme les eaux de ruissellement - directement à l'égout;

Considérant que, dans l'acte attaqué, la partie adverse semble poser que le problème de l'égouttage et du traitement des eaux usées sera réglé par la construction de la station d'épuration de Wansin prévue pour la fin 2009;

Considérant que cette date ne correspond pas à celle qui est mentionnée dans les prescriptions urbanistiques, à savoir 2010-2012, et que la motivation ne répond pas au problème de l'égouttage de la rue de la Croisette, en se bornant à mentionner qu'il sera adapté pour le lotissement par les soins de la ville via le plan triennal; que les plans du permis ne permettent pas non plus de déterminer la future implantation des divers impétrants ainsi que le futur raccordement au réseau d'égouttage unitaire; que la partie adverse ne se prononce pas sur la nécessité, évoquée à diverses reprises, d'un égouttage séparatif;

Considérant que la partie adverse relève également dans l'acte attaqué qu'un bassin d'orage est prévu et estime que la suggestion du CWEDD quant à l'agrandissement de certains lots de manière à recourir plus facilement aux drains dispersant pour les eaux pluviales est inappropriée étant donné que la nature du sous-sol est trop imperméable pour permettre un fonctionnement efficace de drains superficiels; qu'à propos des problèmes de sécurité routière et du fait que le projet ne tiendrait pas suffisamment compte des recommandations de l'EIE, elle indique ce qui suit : «Mettre l'accès à la rue des croissettes (sic) à double sens : Le projet propose un sens unique de sortie du lotissement vers la rue des croissettes (sic) de manière à ne pas permettre de "tourne à gauche" dangereux sur une chaussée trop étroite (il n'est pas possible d'y prévoir une file centrale pour cette manoeuvre de "tourne à gauche") et où la vitesse est souvent excessive. La sécurité des usagers a été privilégiée de même que la volonté d'éviter tout trafic de transit depuis Croissettes (sic) vers la route nationale! Cet avis de l'auteur de l'EIE est inapproprié d'autant plus qu'en matière de circulation routière, c'est le conseil communal qui est compétent!»;

Considérant qu'à cet égard il est imposé au bénéficiaire du permis de s'accorder sur des «mesures» avec le SPW DGO1 et des différents services techniques concernés avant la mise en oeuvre du lotissement, sans autre précision;

Considérant qu'étant donné l'ampleur du projet et le nombre de logements prévus, les conditions mises à l'exécution du permis de lotir attaqué ne peuvent pas être tenues comme limitées quant à leur portée ou portant sur des éléments secondaires ou accessoires, notamment à propos des problèmes de mobilité et de sécurité routière et du nécessaire raccordement au réseau d'égouts; que ces conditions sont imprécises, reposent sur des événements futurs et incertains et laissent une trop large marge d'appréciation au bénéficiaire du permis quant aux aménagements de voirie et d'égouttage, même si c'est moyennant concertation préalable avec les services concernés; que ces points ont été critiqués de manière circonstanciée par les instances d'avis et par les riverains lors de l'enquête publique;

Considérant que, même si un permis «voirie» a été délivré postérieurement, en date du 30 juillet 2009, par le fonctionnaire délégué à la S.A. FLAT & HOUSE INVEST quant à la future voirie du lotissement, la partie adverse a délivré le permis de lotir attaqué de manière prématurée en appréhendant notamment les graves problèmes d'égouttage suscité par le projet par l'imposition d'un système d'épuration individuelle non conforme à la législation en vigueur et en renvoyant à la réalisation future d'une station d'épuration non encore construite; qu'elle n'a

pas non plus exercé son pouvoir et son devoir d'appréciation en matière de sécurité routière en toute connaissance de cause en laissant l'appréciation des aménagements dont question au bénéficiaire du permis et à la Région wallonne; que le quatrième moyen est fondé";

Considérant qu'il ressort tant des pièces figurant au dossier administratif que de la motivation de l'acte attaqué qu'à la suite de cet arrêt d'annulation, la partie adverse a été saisie d'une nouvelle demande qui a donné lieu à une nouvelle procédure; qu'elle a organisé une nouvelle enquête publique, a sollicité à nouveau les avis des instances concernées et a motivé l'acte attaqué de manière à répondre aux critiques soulevées pendant la phase d'instruction de la nouvelle demande de permis ainsi qu'aux carences de la motivation du premier permis de lotir relevées par l'arrêt n° 198.422 du 1^{er} décembre 2009;

Considérant, quant au réseau d'égouttage, que, après avoir souligné que l'étude d'incidences, y compris son résumé non technique, lui a permis, ainsi qu'aux réclamants, de comprendre le projet ainsi que ses incidences sur l'environnement, elle indique qu'elle en a suivi les recommandations hormis celles relatives à la mise en place d'un système d'égouttage séparatif ainsi qu'à certaines dérogations au R.C.U.; que, dans l'acte attaqué, la partie adverse précise l'état d'avancement des travaux de voirie et d'égouttage prévus sur la rue Vieille Voie de Liège, travaux qui ont commencé le 20 juin 2011, ainsi que celui des travaux d'égouttage rue de la Croisette et rue Derrière les Prés, qui ont commencé le 07 mars 2011; qu'elle a pu en conclure que la réalisation de ces travaux avait atteint un degré de certitude suffisant; qu'elle expose également que toutes les mesures techniques ont été prises en matière d'égouttage, avec l'accord de l'AIDE, dans l'attente de la mise en service de la future station d'épuration collective, et explique qu'il n'y avait pas lieu d'imposer en l'espèce un réseau séparatif d'égouttage;

Considérant, en ce qui concerne la sécurité routière, que la partie adverse s'est conformée au rapport de police du 20 octobre 2010 favorable aux dispositions prises en vue de favoriser la sécurité et la fluidité du trafic, à savoir l'aménagement de deux voies d'accès et deux sorties rue Vieille Voie de Liège et rue de la Croisette, une régulation de la circulation rue de la Justice et sa connexion à la route de Namur, ainsi que l'aménagement de la rue Vieille Voie de Liège en deux impasses empêchant une circulation de transit; qu'elle explique dans l'acte attaqué que ces voies d'accès et ces aménagements assurent la tranquillité des riverains et évitent toute éventuelle circulation de transit tandis que les aménagements du carrefour entre la rue de la Justice et la route de Namur, soit l'instauration d'un giratoire, participent à la fluidité de la circulation et la sécurisation de ce carrefour; qu'elle expose que le projet, sis à 1 km du centre ville, favorise les déplacements doux et conclut que les problèmes de mobilité soulevés sont désormais rencontrés;

qu'elle précise encore les étapes de la procédure administrative concernant ces aménagements de voirie;

Considérant que la partie adverse a statué en connaissance de cause tant sur la question de l'égouttage que sur celle de la sécurité routière; qu'elle a jugé que les travaux requis étaient bien avancés et les solutions techniques nécessaires mises en œuvre; qu'en s'y référant, elle ne fonde pas le permis sur des événements futurs et incertains et ne l'assortit pas de conditions imprécises;

Considérant que l'acte attaqué répond de manière circonstanciée aux critiques soulevées lors de l'enquête publique; qu'il est suffisamment et adéquatement motivé et qu'il ressort de cette motivation, ainsi que des éléments du dossier, que, contrairement à ce que font valoir les requérants, la situation n'est plus la même que celle que le Conseil d'Etat a constatée dans l'arrêt n° 198.422 du 1^{er} décembre 2009; qu'il ne peut être allégué que l'auteur de l'acte attaqué ne s'est pas conformé à l'autorité de chose jugée de l'arrêt n° 198.422 du 1^{er} décembre 2009;

Considérant que les requérants ne démontrent aucune erreur dans les motifs; qu'ils n'établissent pas davantage que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire quant aux solutions choisies en matière d'égouttage et de sécurité routière; qu'en effet, l'erreur manifeste est celle que ne peut commettre aucune autre administration saisie de la question litigieuse; que la divergence d'appréciation persistante entre les requérants et l'auteur de l'acte attaqué ne suffit pas à établir l'erreur manifeste d'appréciation; que les objections prises de la circonstance que des orages auraient engorgé provisoirement les égouts dans le courant de l'été 2011, de la présence trop lointaine d'un radar ainsi que de l'absence de réalisation du contournement de la ville de Hannut sont des critiques d'opportunité, sans influence sur la légalité de l'acte attaqué;

Considérant que le moyen unique n'est pas fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire; qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er} .

La demande d'intervention introduite par la S.A. FLAT & HOUSE INVEST est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des requérants.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.