

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.614 du 25 février 2013

A. 199.737/XIII-5850

En cause : 1. **de WOOT de TRIXHE** Gérald,
 2. **le FEVERE de ten HOVE** Olivier,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
 rue Ottiamont 9
 5140 Sombreffe,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la Société anonyme BUILD & Co,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

A. 201.716/XIII-5996

En cause : 1. **de WOOT de TRIXHE** Gérald,
 2. **le FEVERE de ten HOVE** Olivier,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
 rue Ottiamont 9
 5140 Sombreffe,

contre :

1. **la Commune de Mont-Saint-Guibert,**
 ayant élu domicile chez
 Me France GUERENNE, avocat,
 chemin du Stocquoy 1
 1300 Wavre,
2. **la Région wallonne,**
 représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la Société anonyme BUILD & Co,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 avril 2011 par Gérald de WOOT de TRIXHE et Olivier le FEVERE de ten HOVE qui demandent l'annulation "de l'arrêté ministériel du 27 janvier 2011 accordant l'ouverture de voiries communales dans le cadre d'une demande de permis de lotir ayant pour objet de réaliser un quartier de logements unifamiliaux et collectifs (13 lots à bâtir destinés à la construction de 155 et 165 logements et 3 lots d'espaces verts avec aménagements spécifiques) rue Saint-Jean à Mont-Saint-Guibert au lieu-dit «Christ du Qewet»" (affaire A. 199.737/XIII-5850);

Vu la requête introduite le 12 septembre 2011 par Gérald de WOOT de TRIXHE et Olivier le FEVERE de ten HOVE qui demandent l'annulation "du permis de lotir délivré le 22 avril 2011 par le collège communal de Mont-Saint-Guibert à la S.A. BUILD & Co relatif à un bien sis rue Saint-Jean à Mont-Saint-Guibert au lieu-dit «Christ du Qewet», cadastré ou l'ayant été, section A, n^{os} 3W2, 5E, 11A6, 11F4, 11Y2 et 10A, et visant à diviser la propriété en 13 lots destinés à la construction de logements, outre 3 lots d'espaces verts avec aménagements spécifiques" (A. 201.716/XIII-5996);

Vu la requête introduite le 26 mai 2011 par laquelle la société anonyme (S.A.) BUILD & Co demande à être reçue en qualité de partie intervenante (affaire A. 199.737/XIII-5850);

Vu l'ordonnance du 6 juin 2011 accueillant cette intervention;

Vu la requête introduite le 23 novembre 2011 par laquelle la société anonyme (S.A.) BUILD & Co demande à être reçue en qualité de partie intervenante (A. 201.716/XIII-5996);

Vu l'ordonnance du 2 décembre 2011 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en réponse tardif, les mémoires en réplique et ampliatif régulièrement échangés (affaire A. 199.737/XIII-5850);

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés (A. 201.716/XIII-5996);

Vu les mémoires en intervention;

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties requérantes et la lettre valant dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu les ordonnances du 18 décembre 2012, notifiées aux parties, fixant les deux affaires à l'audience du 31 janvier 2013 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la Région wallonne, Me P.-Y. MELOTTE, loco Me F. GUERENNE, avocat, comparaisant pour la commune de Mont-Saint-Guibert, et Me B. PAQUES, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en ses avis conformes, M. DONNAY, auditeur;

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

Considérant que les éléments des causes peuvent être résumés comme suit :

A/ Cadre géographique et réglementaire du projet litigieux

1. La S.A. BUILD & Co est propriétaire d'un terrain de près de 9 hectares situé sur le territoire de la commune de Mont-Saint-Guibert et a le projet d'y réaliser un lotissement.

Elle indique dans son mémoire en intervention (p. 3) que ce bien, sis au lieu-dit du "Christ du Quewet" est situé au nord-est du centre du village de Mont-

Saint-Guibert et qu'il est bordé à l'ouest par la cité Pol Burniat, à l'est par les habitations qui longent la rue de Corbais et au nord par des champs.

Les parties requérantes sont des riverains immédiats du projet.

2. Cadastre section A, n^{os} 3w2, 5e, 11a6, 11f4, 11y2 et 10a, ce terrain figure, pour sa plus grande partie, en zone d'aménagement communal concerté (ZACC) et, pour le solde, en zone forestière et en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

3. La ZACC dite "des Trois Burettes", qui est composée de trois sous-zones dont l'une correspond à celle du "Christ du Qewet", a été mise en œuvre par un rapport urbanistique et environnemental (RUE) ne couvrant qu'une partie de la ZACC; il a été adopté par le conseil communal en sa séance du 20 juin 2007 et aurait été approuvé par un arrêté du Gouvernement wallon du 1^{er} octobre 2007.

4. A titre principal, le RUE affecte la sous-zone "Christ du Qewet" à la résidence en prévoyant une densité dégressive depuis le centre du village vers la périphérie. Le pourtour du site est affecté en zone boisée et en zone à ne pas urbaniser.

5. A la demande du collège communal de Mont-Saint-Guibert, la S.A. BUILD & Co a fait procéder à une étude de mobilité (ci-après : "l'étude Transitec") dont la rédaction s'est achevée en mai 2007. C'est par délibération du 20 juin 2007 que le conseil communal adopte le RUE.

B/ Cadre factuel du projet litigieux

1. Le 12 mars 2010, la S.A. BUILD & Co introduit une demande de permis de lotir son bien situé au lieu-dit "Christ du Qewet". Cette demande tend à la division de sa propriété en 13 lots destinés à la construction d'environ 160 logements et en 3 lots d'espaces verts avec aménagements spécifiques en vue de réaliser un quartier de logements unifamiliaux et collectifs. Cette demande implique la création de voiries, lesquelles sont décrites dans les prescriptions urbanistiques contenues dans la demande de permis de lotir.

Ce projet de lotissement a fait l'objet d'une étude d'incidences, dont la rédaction, achevée en mars 2010, a été précédée d'une réunion d'information qui s'est déroulée, le 16 avril 2009, à la maison communale de Mont-Saint-Guibert.

2. Par un courrier du 13 avril 2010, le dossier est déclaré complet.

3. Plusieurs instances sont consultées en cours de procédure. Ainsi en est-il notamment de l'intercommunale des eaux du centre du Brabant wallon et du service régional d'incendie.

4. Le 10 mai 2010, le Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) estime que l'étude d'incidences et son résumé non technique sont de qualité satisfaisante. Il donne également un avis favorable conditionnel sur l'opportunité environnementale du projet.

5. Le 11 mai 2010, la commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT) émet un avis favorable sur l'urbanisation du site visé par le projet.

6. Une enquête publique se tient du 7 juin au 6 juillet 2010. Elle suscite le dépôt de 19 observations identiques et 5 réclamations individuelles. Une réunion de concertation est organisée le 15 juillet 2010.

7. Par une délibération 19 août 2010, le collège communal émet sur le projet de lotissement un avis favorable conditionnel.

8. Par une délibération du 28 octobre 2010, le conseil communal autorise les ouvertures de voirie mentionnées dans la demande de permis de lotir.

9. Par une délibération du 5 novembre 2010, le collège communal émet à nouveau un avis favorable conditionnel sur le projet de lotissement.

10. Par un pli recommandé portant la date du 1^{er} décembre 2010 et réceptionné le 3, le premier requérant et son épouse forment contre la décision du conseil communal du 28 octobre 2010 un recours sur la base de l'article 129bis, § 2, alinéa 1^{er}, 3^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

11. Le 19 janvier 2011, le service juridique de la D.G.O.4 du S.P.W. propose au ministre d'annuler la décision du conseil communal de Mont-Saint-Guibert du 28 octobre 2010 et de déclarer sans objet le recours formé par les deux parties requérantes.

12. Par un arrêté du 27 janvier 2011, le Ministre des Travaux publics, de l'Agriculture, de la Ruralité, de la Nature, de la Forêt et du Patrimoine confirme la décision du conseil communal et accorde les ouvertures de voirie demandées.

Portée à l'affichage communal le 23 février 2011, cette décision constitue l'acte attaqué dans l'affaire A. 199.737/XIII-5850.

13. Le 20 avril 2011, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable sur la demande de permis de lotir. Cet avis est repris in extenso dans la décision attaquée.

14. En sa séance du 22 avril 2011 semble-t-il, le collège communal octroie le permis de lotir sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire A. 201.716/XIII-5996. Il reprend la décision du 27 janvier 2011 du ministre concernant les voiries et est libellé en ces termes :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale;
Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;
Considérant que la demande de permis de lotir a été introduite par la SA Build & Co, rue des Trois Arbres, 62/3 à 1180 Uccle en date du 12/03/2010; que la demande est relative à un bien sis rue St-Jean, cadastré, ou l'ayant été, section A, n° 3W2, 5E, 11A6, 11F4, 11Y2 et 10A, et vise à diviser la propriété en 13 lots destinés à la construction de logements, outre 3 lots d'espaces verts avec aménagements spécifiques; qu'il en fut accusé réception le 13 avril 2010;
Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé le 12 mars 2010 et reçue par un accusé de réception daté du 13 avril 2010;
Considérant que le bien est situé en zone d'aménagement communal concerté et en zone d'habitat et forestière au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par A.R. du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Vu le R.U.E. (rapport urbanistique et environnemental) approuvé par le Conseil communal en séance du 20 juin 2007 et par le Ministre de la Région Wallonne chargé du Développement Territorial en date du 01/10/2007;
Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement;
Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien classé, inscrit sur la liste de sauvegarde ou situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité, ni localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité;
Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans une des zones d'assainissement collectif (PASH) en aménagement différé 2000 EH et plus;
Considérant que la demande de permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communication communales et la modification du tracé de voies de communication communales existantes; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré le 18 novembre 2010;
Vu le recours introduit par le 1^{er} décembre 2010 par Me BRUSSELMANS, conseil de Monsieur et Madame G. de WOOT de TRIKHE, contre la décision du Conseil communal de la commune de MONT-SAINT-GUIBERT datée du 18 novembre 2010;
Vu la décision du Ministre Lutgen du 27 janvier 2011, libellée comme suit :
« Le Ministre,

Vu le Code wallon, de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;
 Vu le Livre I^{er} du Code de l'environnement;
 Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;
 Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2009 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement, notamment l'article 9;
 Vu le recours introduit, en date du 1^{er} décembre 2010, par Me BRUSSELMANS, conseil de Monsieur et Madame G. de WOOT de TRIXHE, contre la décision du Conseil communal de la commune de MONT-SAINT-GUIBERT datée du 18 novembre 2010;
 Considérant que le conseil des requérants soulève une erreur matérielle du fait que la décision du Conseil communal visait l'article 129 du CWATUPE et non l'article 129bis;
 Considérant qu'il convient de relever que l'article 129 précité précise le champ d'application de la section 10 «Des voiries communales», laquelle est bien applicable en l'espèce; qu'en tout état de cause, s'il fallait considérer qu'il s'agit là d'une erreur, celle-ci ne peut être que matérielle dans la mesure où l'article 129bis est la seule disposition applicable en l'espèce; que l'autorité ne s'est pas trompée sur l'objet de son intervention en telle sorte que le visa de la disposition du fondement ne peut vicier l'ensemble de l'acte; que par ailleurs, l'introduction du présent recours est une voie de réformation; que l'autorité saisie sur recours est dès lors compétente pour apprécier l'ensemble du dossier;
 Considérant que le recours a été adressé dans les délais prévus par l'article 129bis du CWATUPE, qu'il est dès lors recevable;
 Considérant que la société BUILD & Co s.a. a introduit une demande de permis de lotir ayant pour objet de réaliser un quartier de logements unifamiliaux et collectifs (13 lots à bâtir destinés à la construction de 155 à 165 logements et 3 lots d'espaces verts avec aménagements spécifiques) rue Saint Jean à 1435 MONT-SAINT-GUIBERT au lieu dit «Christ de Quewet»;
 Considérant que ce projet de lotissement prévoit la création de nouvelles voiries communales;
 Considérant que notre compétence se limite exclusivement à ces voiries ; qu'en outre, l'article 129bis du CWATUPE limite notre compétence à statuer sur la modification, la suppression ou l'ouverture d'une voirie communale; qu'il s'agit dès lors d'accorder ou non la modification, la suppression ou l'ouverture de la voirie et ce, sur la base du dossier de demande; que comme le précise l'article 129bis, § 4, l'accord du Conseil communal ou du Gouvernement ne dispense pas du permis d'urbanisme requis;

*** Historique du projet — cadre juridique**

Vu la situation du projet en ZACC;

Considérant que la zone d'aménagement communal concertée «Les Trois Burettes» d'une superficie de 15,06 hectares, située au nord du cœur de Mont-Saint-Guibert, a été scindée en trois sous zones, dans le projet de programme communal de mise en œuvre des zones d'aménagement différé réalisé en 2004 :

- «Les Trois Burettes» (4,44 hectares);
- «Christ du Quewet» (7,23 hectares);
- «Pol Bumiat» (3,39 hectares);

Considérant que la demande de permis de lotir se limite à la sous-zone dite «Christ du Quéwet»;

Considérant que ce périmètre partiel se justifie dans la mesure où la sous zone «Christ du Quéwet» est séparée de la sous-zone des «Trois Burettes» par celle «Pol Bumiat» entièrement urbanisée; qu'aucune liaison ne peut donc être envisagée entre les deux espaces; que le périmètre concerné forme une cuvette; que celle-ci est séparée du solde de la ZACC par un talus important créé par une différence de niveau atteignant 12 mètres entre le fond de la cuvette et la partie de la ZACC qui lui est limitrophe; que le choix de retenir

ce périmètre partiel a été entériné par un accord intervenu lors d'une réunion tenue au Cabinet de Monsieur le Ministre ANTOINE le 15 décembre 2005;
Considérant que le site concerné est situé à proximité du centre et de la gare de Mont-Saint-Guibert; qu'il est cerné à l'est et à l'ouest par de l'habitat et, au nord, par une zone agricole et une zone forestière; qu'il s'agit d'un ancien site d'extraction de sable qui forme une cuvette bordée de talus; qu'il ne présente aucune contrainte forte à l'urbanisation; que la rue Saint-Jean longe le site sur quelques dizaines de mètres, au sud; qu'il s'agit d'un axe de liaison important dans l'entité, ménageant l'accès à la E411 et à la RN 25 principalement via la rue des Trois Burettes;

Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité, par sa localisation, le projet évite le report automatique de flux sur le centre de Mont-Saint-Guibert et, par ses options, privilégie la mobilité douce pour établir le lien avec le centre et entre les zones périphériques latérales;

Considérant que l'étude complémentaire, réalisée par le bureau TRANSITEC à la demande du Collège communal, confirme que le projet dispose d'une très bonne accessibilité tout en générant des flux quantitativement peu incidents (max. 1.000 UV/j, max. 140 UV en heure de pointe) sur des voiries largement capacitaires; que le trafic devrait se reporter essentiellement sur la rue Saint-Jean et la rue des Trois Burettes; qu'il est établi que ces voiries et les carrefours avoisinants ont une réserve de capacité largement suffisante, et ce aux heures de pointe; que l'accroissement de trafic induit par l'urbanisation projetée sur les rues de Saint-Jean et les Trois Burettes, par rapport à la situation actuelle, est de, respectivement, 19 et 12 %; que la conclusion de l'étude est que le projet est bien situé, en milieu urbain, à proximité des services et commerces de Mont-Saint-Guibert; 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 de capacité;

Vu le PCZAD approuvé par le Conseil communal en séance du 8 avril 2004 duquel il ressort que la ZAD (devenue ZACC - zone d'aménagement communal concerté) «rue Saint-Jean» est classée en priorité 1 (développement prioritaire);

Vu le R.U.E. (rapport urbanistique et environnemental) approuvé par le Conseil communal en séance du 20 juin 2007 et par le Ministre de la Région Wallonne chargé du développement territorial en date du 1^{er} octobre 2007;

Vu le schéma d'orientation de Mont-Saint-Guibert adopté par le Conseil communal en date 4 juin 2009;

Considérant qu'il ressort de ces documents que l'urbanisation de la zone d'aménagement communal concerté dite «Christ du Quewet» est cohérente eu égard à la proximité des transports en commun et du centre bourg de Mont-Saint-Guibert;

Considérant que les options du SDER (schéma développement espace régional) encouragent l'urbanisation et la densification de ce type de zone;

Vu la demande de permis de lotir introduite par la SA BUILD & CO, rue des Trois Arbres, 62/3 à 1180 Uccle en date du 12/03/2010;

Vu le dossier accompagnant cette demande réalisé par le bureau Epu-re de Mont-Saint-Guibert;

Considérant que le dossier a été étudié en étroite collaboration avec le Collège communal et son service «Cadre de Vie»;

Vu l'étude d'incidences sur l'environnement réalisée par le bureau Pissart de Trooz duquel il ressort que «Ce projet constitue donc une opportunité d'amélioration du cadre de vie, tant à l'échelle locale que régionale. Il permet de répondre au besoin en logement, à l'accueil de la petite enfance, à l'aménagement des voiries locales, et crée également de nouveaux lieux de rencontre propices à l'échange social»;

Vu l'étude complémentaire du bureau Transitec de Namur relative à la mobilité sur les voiries communales directement concernées par le projet;

Considérant que le bureau conclut à une incidence très limitée sur la mobilité locale eu égard à sa localisation intéressante;

Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 19/04/2010 au 30/05/2010 et arrêtée suite à une erreur administrative relative au délai;

Vu la 2^{ème} enquête publique qui s'est tenue du 07/06/2010 au 06/07/2010 et la réunion de concertation du 15/07/2010;

Considérant que ces deux enquêtes publiques ont donné lieu à diverses remarques en ce qui concerne spécifiquement les voiries, à savoir :

- création d'un 2^{ème} accès principal au lotissement en fond de terrain rejoignant le chemin de remembrement reliant le rond point des 3 burettes à la rue de Corbais afin de limiter l'augmentation du trafic sur les voiries existantes;
- interdire l'accès via la rue de Corbais (entre le n° 30 A et 32) pour tout véhicule autre que d'urgence;
- mis en place de murets entre les propriétés et les futures voies d'accès pour limiter les nuisances;
- mise en place d'un passage piétonnier vers la rue Saint-Jean;
- parking insuffisant;
- actualisation de l'étude d'incidences de 2007;
- prévoir une liaison cyclo-piétonne entre la voirie médiane la plus longue qui va vers l'ouest et la rue Pol Burniat;
- accès cyclo-piéton depuis le rond point 3 burettes et entre la rue Saint-Jean et le rond point des 3 burettes;
- accessibilité au verger de la famille Desclée de Maredsous;
- aménagement des rues avoisinantes pour limiter l'impact routier;

Vu l'avis favorable de la CRAT du 11 mai 2010;

Vu l'avis favorable du CWEDD du 10 mai 2010;

Vu l'avis favorable du service régional d'incendie reçu en date du 24 septembre 2010;

Vu la décision du Conseil communal du 28 octobre 2010 relative au tracé des voiries;

Vu le rapport préalable favorable du Collège communal du 5 novembre 2010;

* Réponses aux réclamations et motivation

► Quant à la demande de création d'un 2^{ème} accès principal au site reliant la rue Saint-Jean au rond point des 3 Burettes

Considérant que le RUE rejette cette option aux motifs suivants :

« (...) que, par ailleurs, il ne peut être envisagé de relier le rond-point de la rue des Trois Burettes et la rue Saint-Jean via la voie principale du site dans la mesure où cela créerait un appel de la circulation qui utiliserait cette voie comme by-pass et traverserait le nouveau quartier pour se rendre à la gare et au centre de Mont-Saint-Guibert; que le coût d'une telle voirie serait déraisonnable dans la mesure où des accès suffisants existent déjà; qu'il faudrait au surplus procéder à d'importantes modifications du relief du sol dans le talus important situé en bordure du site; que le gravisement de ce même talus imposerait une mise en remblai de la voie de liaison telle que de fortes incidences visuelles et acoustiques sur les propriétés riveraines seraient induites »;

Considérant que ces motifs demeurent valables dans la mesure où aucun élément neuf n'est intervenu depuis l'approbation du RUE;

Considérant qu'une étude de faisabilité sollicitée par la Commune a démontré que la réalisation d'une telle voirie présenterait un coût de plus ou moins 1,2 millions d'euros (hors éclairage public et égouttage); que tant l'étude TRANSITEC réalisée lors de l'élaboration du RUE que l'étude d'incidences sur l'environnement réalisée dans le cadre de la demande de permis de lotir concluent à l'absence d'incidences négatives du projet par rapport au niveau de saturation des voiries et carrefours concernés (page 122 de l'EIE) ; qu'en outre, une telle voirie détruirait une vaste zone agricole homogène; qu'il ne se justifie donc pas d'envisager un tel accès (en ce compris pour les pompiers) aussi coûteux et nuisible pour l'environnement;

► Quant à l'augmentation du trafic et à l'évolution du trafic depuis l'étude des incidences sur l'environnement de 2007

Considérant qu'outre l'étude d'incidences sur l'environnement de 2007, une nouvelle étude d'incidences sur l'environnement fut réalisée en mars 2010 à l'occasion de la demande de permis de lotir; qu'aucun changement significatif ne justifie une remise en cause des conclusions de cette étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant surtout que l'étude complémentaire, réalisée par le bureau TRANSITEC à la demande du Collège communal, confirme que le projet dispose d'une très bonne accessibilité tout en générant des flux quantitativement peu incidents (max. 1.000 UV/J, max. 140 UV en heure de pointe) sur des voiries largement capacitaires; que le trafic devrait se reporter essentiellement sur la rue Saint-Jean et la rue des Trois Burettes; qu'il est établi que ces voiries et les carrefours avoisinants ont une réserve de capacité largement suffisante, et ce aux heures de pointe; que l'accroissement de trafic induit par l'urbanisation projetée sur les rues de Saint-Jean et les Trois Burettes, par rapport à la situation actuelle, est de, respectivement, 19 et 12 %; que la conclusion de l'étude est que le projet est bien situé, en milieu urbain, à proximité des services et commerces de Mont-Saint-Guibert; 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 de capacité; qu'un phasage des aménagements n'est pas nécessaire;

► Quant à la limitation piétonne de l'accès situé rue de Corbais

Considérant que le RUE précise ce qui suit à ce sujet :

« (...) Considérant que certains réclamants souhaitent que l'accès du site à partir de la rue de Corbais soit limité aux piétons; qu'en raison des nécessités en terme de sécurité, et notamment d'accès pour les pompiers, il est important de conserver deux entrées possibles au site; que l'accès rue de Corbais pourra néanmoins prendre la forme d'un accès limité et contrôlé; que cette question devra être débattue lorsque le projet sera affiné dans le cadre des permis de lotir et/ou d'urbanisme (...);»

Considérant que la Commune souhaite réaliser une liaison mode doux entre le centre du village et la zone de loisirs située au nord est de la ZACC afin d'éviter la circulation piétonne et cycliste sur la rue de Corbais en raison de son statut de voirie de transit; qu'il est donc important d'éviter que la voirie interne au lotissement ne soit empruntée par d'autres véhicules que ceux inhérents au projet de lotissement; qu'elle doit conserver un statut multi-modal; que la liaison avec la rue de Corbais contredirait ces principes; que le maillage des voiries doit donc être limité au mode doux, ce qui est préconisé par le RUE;

► Quant à la mise en place de murets afin de limiter l'impact de la liaison piétonne périphérique

Considérant que la liaison piétonne périphérique a été supprimée dans le cadre du RUE et ce, vu les incidences non négligeables d'une telle liaison sur les propriétés riveraines; que le projet de lotissement respecte le RUE; que la mise en place de tels murets ne se justifie donc plus;

► Quant à la mise en place du passage piéton vers la rue Saint-Jean

Considérant que le projet prévoit notamment la traversée de la place Saint-Jean en ce compris pour le mode doux; que dès lors, le passage piéton est garanti;

► Quant aux places de parkings

Considérant qu'il faut rappeler que le projet vise la création d'un quartier villageois à part entière, affecté à l'habitat mixte privilégiant le caractère intergénérationnel (logement évolutif, logement partagé, ...), doté de fonctions auxiliaires complémentaires du centre guibertin (centre de bien-être, commerces de proximité,...) et de services de proximité (crèche, local polyvalent de quartier) et favorisant l'«ancrage» identitaire; que le projet entend remailler le noyau aggloméré guibertin, marquer clairement la fin de l'urbanisation de Mont-Saint-Guibert et s'intégrer dans le cadre paysager général; que ce projet s'implante à proximité directe du centre et de la gare : que le mode doux est à privilégier; que le Collège communal a notamment

souhaité étudier la mise en œuvre d'une station relais de vélos sur la place Saint-Jean reliant la gare de Mont-Saint-Guibert à l'Axisparc et la gare de Louvain-La-Neuve;

Considérant surtout que le plan masse (projection du lotissement) prévoit 411 emplacements dont 103 places pour visiteurs; que l'étude d'incidences sur l'environnement préconisait 317 places au total; que le nombre de places de parkings apparaît dès lors suffisant;

Considérant par ailleurs qu'il n'est pas souhaitable d'envisager des parkings rue Saint-Jean dans la mesure où le RUE envisage plus opportunément l'implantation de ceux-ci à l'intérieur du site; que le dénivelé entre le niveau de la rue Saint Jean et celui de la ZACC permet d'envisager des parkings en sous-sol à proximité immédiate de cette voirie, ce que suggère le RUE;

► Quant à l'aménagement des liaisons cyclo-piétonnes

Considérant qu'en ce qui concerne la liaison piétonne avec la cité Pol Burniat, le plan du lotissement prévoit une zone de réservation à cet effet; que s'agissant de l'aspect cycliste, vu la topographie des lieux (dénivelé de plus de 12 mètres), un tel dispositif apparaît difficilement réalisable; que par ailleurs, il est déjà possible aujourd'hui de rejoindre la cité via la ruelle André Josis;

Considérant qu'en ce qui concerne les autres demandes (dont la liaison depuis le rond point des 3 Burettes - rue Saint-Jean), celles-ci dépassent en réalité le cadre de la présente demande et concernent davantage la problématique générale de l'accès en vélo vers la cité universitaire;

► Quant à la demande particulière de l'accès au verger

Considérant qu'il convient de relever que le verger en question n'est pas en soi enclavé dans la mesure où un accès serait toujours envisageable via la propriété même du réclamant; que par ailleurs, moyennant le respect des dispositions légales applicables, l'accès au verger serait possible via l'intérieur du lotissement;

► Quant aux suggestions de la CRAT et du CWEDD

Considérant qu'il a été répondu ci-dessus aux suggestions relatives aux liaisons piétonnes (dont la cité Pol Burniat) et à l'accès de la rue de Corbais;

Considérant qu'en ce qui concerne les aménagements du carrefour entre la rue Saint-Jean et le futur accès, le Collège communal imposera ceux-ci en charge d'urbanisme;

Considérant qu'en ce qui concerne l'élargissement du sentier périphérique en bas du talus, celui-ci ne se justifie pas dans la mesure où il s'agit précisément d'un accès destiné à l'entretien et que ce dernier longe les propriétés privées; que d'autre part, le projet préconise les accès-voiries en mode multimodal;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les voiries projetées s'inscrivent dans un processus de réflexion global mené depuis quelques années avec les autorités communales; que ces voiries s'inscrivent dans le rapport urbanistique et environnemental déjà approuvé;

Considérant qu'il appartiendra au demandeur de solliciter les autorisations nécessaires quant à la mise en œuvre des voiries;

Pour les motifs précités, décide

Article 1^{er}. Le recours, introduit par Monsieur et Madame G. de WOOT de TRIXHE, représentés par Me Denis BRUSSRLMANS, rue Saint-Jean, 29 à 1435 Mont-Saint-Guibert, est recevable. L'ouverture des voiries demandées est accordée».

Considérant que la demande de permis comprend une étude d'incidences sur l'environnement (ci-après «EIE») réalisée par le bureau Pissart de Trooz;

Considérant que cette étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée au motif que le projet porte sur un lotissement de plus de 2 hectares;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : projet soumis à EIE et travaux de voirie;

Considérant qu'une première enquête publique s'est tenue du 19/04/2010 au 30/05/2010, laquelle fut arrêtée suite à une erreur administrative relative au délai; qu'une deuxième enquête publique s'est tenue du 07/06/2010 au 06/07/2010 et une réunion de concertation du 15/07/2010;

Considérant qu'à l'occasion de ces mesures de publicité, les observations et réclamations suivantes ont été émises :

► Opportunité du projet - politique communale en matière d'aménagement du territoire

- Il convient d'aménager prioritairement les chancres de la papeterie et de la brasserie.

- Nécessité d'avoir un plan global d'aménagement du territoire (Regret de ne pas avoir un schéma de structure).

- La création d'une CCAT est incontournable.

- Augmenter le nombre d'emplacements de parking à proximité de la gare.

- Créer un comité d'accompagnement.

► Densité - occupation du sol

- Réduction de la densité du projet.

- Le nombre élevé de logements aura pour conséquence la dégradation de la qualité de vie des quartiers avoisinants.

- Supprimer la possibilité de subdiviser les maisons en plusieurs logements.

- Assurer un minimum de 5 ares de jardin par maison,

► Conception globale du projet

- Les plans présentés ne correspondent pas aux limites cadastrales.

- Le projet n'est pas en continuité avec les caractéristiques du bâti existant.

- Il ne s'agit pas d'une cité «jardin» mais bien d'une cité «voiture».

- Nivelier le terrain pour que les nouvelles constructions soient à la même hauteur (altimétrique) que le bâti existant.

- Créer un talus paysager en limite des jardins existants (aménager des murets en bordure des propriétés existantes) (la zone tampon végétalisée est insuffisante).

- Reculer vers le Nord l'ensemble des habitations,

- Le principe de la gestion par copropriété est irréaliste et coûteux.

- Les constructions doivent être performantes d'un point de vue énergétique.

- Prévoir plus d'espaces verts, de plaines de jeux et d'aires de rencontre.

► Nuisances

- Garantir que les circulations (en phase construction et après occupation) ne portent pas nuisances aux habitations voisines.

- Déterminer des mesures strictes pour limiter les nuisances pendant les phases «chantier».

- Réaliser l'ensemble des voiries avant toute construction.

- Revoir le phasage des travaux qui est beaucoup trop long.

- Entretien du terrain tant qu'il n'est pas construit.

- Si le succès n'est pas au rendez-vous, le projet risque de durer et d'être squatté.

- Garantir que le lotissement ne va pas dévaluer les biens voisins.

- Réduire les vues directes dans les jardins des habitations existantes.

- Prévoir la construction de murets en bordure des propriétés existantes et des voiries d'accès afin de protéger les propriétés des riverains.

- Uniformiser la hauteur des habitations avec les gabarits du bâti existant.

- Limiter les gabarits à des R + toit.

- Supprimer les bâtiments élevés au cœur du lotissement et rue St-Jean

- La visualisation des matériaux projetés est impossible.

- Prévoir des matériaux de qualité.

► Accessibilité et mobilité

- Absence de garantie quant à la capacité des infrastructures communales à accueillir un tel développement (Impact du projet sur la mobilité),

- Créer un deuxième accès rejoignant la rue des Trois Burettes.

- Garantir que l'accès rue de Corbais soit uniquement accessible aux véhicules de secours et de services.

- Aménager les rues avoisinantes pour limiter la vitesse.

- Prévoir des pistes cyclables sécurisées et entretenues.

- Le concept que la proximité de la gare diminuera le trafic automobile est un rêve.

- L'aménagement de la rue Saint-Jean est irréaliste.

- Il n'existe pas de plan de mobilité.

- L'étude d'incidences du trafic se base sur des données de 2007.

- Tenir compte des autres projets en cours.
- Infrastructures d'accueil
- L'argument de la proximité des écoles est fallacieux car celles-ci sont saturées,
- La réalisation d'une crèche n'est pas assurée.
- Garantir que les infrastructures actuelles (égouts, câblage, ...) peuvent accueillir une telle urbanisation.

► Divers

- Planter des arbres écrans un an avant le commencement des travaux afin d'assurer la vie privée des habitants existants.
- Incertitude quant au coût des futures constructions.
- Diminution de la superficie dévolue à l'agriculture.
- Perte des places de parkings actuelles place St-Jean, lesquelles sont fort utilisées.

• Exiger des essais de sol ponctuels vu la variabilité du sol sur tout le site.

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

- IECBW : que son avis sollicité en date du 13 avril 2010 a été transmis en date du 16 avril 2010, lequel est favorable conditionnel;

- TECTEO : que son avis sollicité en date du 13 avril 2010 a été transmis en date du 27 avril 2010 et 11 août 2010;

- SEDILEC : que son avis sollicité en date du 13 avril 2010 n'a pas été transmis en telle sorte qu'il est réputé favorable;

- NEWICO : que son avis sollicité en date du 13 avril 2010 n'a pas été transmis en telle sorte qu'il est réputé favorable;

- CRAT : que l'avis de la commission régionale d'aménagement du territoire a été sollicité en date du 13 avril 2010; il a été réceptionné le 17 mai 2010; il s'agit d'un avis favorable contenant certaines suggestions;

- CWEDD : que l'avis du Conseil wallon de l'environnement pour le Développement Durable a été sollicité en date du 13 avril 2010; il a été réceptionné le 12 mai 2010; il s'agit d'un avis favorable contenant certaines suggestions;

- Service incendie : que l'avis du service incendie a été sollicité en date du 13 avril 2010; un premier avis défavorable a été réceptionné le 16 juillet 2010 et un second avis favorable a été réceptionné le 24 septembre 2010;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 12 janvier 2011 et suspendu par le recours introduit à l'encontre de la décision du Conseil communal sur les voiries, en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que la décision du Ministre sur recours lui a été adressée par courrier du 25 mars 2011; que son avis est favorable; que l'avis du Fonctionnaire délégué du 20 avril 2011 est libellé comme suit :

«Vu le décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 mars 1998 déterminant les demandes de permis d'urbanisme soumises à une enquête publique et fixant les modalités de ces enquêtes publiques;

Vu l'article 272 Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine portant délégation des pouvoirs du Gouvernement wallon en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et désignant les délégués du Gouvernement wallon;

Vu la demande introduite par la S.A. BUILD & Co et relative au lotissement d'un bien sis à MONT-SAINT-GUIBERT (Héviliers), 3^{ème} div. Section A n° 3w3, 5e, 10a, 11a6, f4, y2 – rue Saint-Jean.

Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien de Plan Particulier d'Aménagement approuvé par le Roi ;

EMET L'AVIS SUIVANT :

Vu la situation du bien en Zone d'Aménagement communal Concerté, zone d'habitat et zone forestière;

Vu l'avis rendu par le Collège Communal en séance du 05/11/10;

Vu le PCZAD approuvé par le Conseil communal en séance du 08/04/04 duquel il ressort que la ZACC «rue Saint-Jean» est classée en priorité 1 (développement prioritaire);

Vu le R.U.E. approuvé par le Conseil communal en séance du 20/06/07 et par le Ministre de la Région Wallonne chargé du développement territorial en date du 01/10/2007;

Vu le schéma d'orientation de Mont-Saint-Guibert adopté par le Conseil communal en date 04/06/2009;

Vu la conformité du projet avec ces différents documents;

Vu les avis favorables de la CRAT et du CWEDD;

Vu la décision du Conseil communal du 28 octobre 2010 relative au tracé des voiries;

Considérant qu'il ressort de ces documents, ainsi que de la déclaration de politique Régionale et du SDER, une cohérence à mettre en œuvre cette zone située à proximité immédiate du centre du village, des transports en commun et autres services;

Vu l'étude d'incidences sur l'environnement jointe à la présente demande;

Vu l'étude complémentaire du bureau Transitec relative à la mobilité;

Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 07/06/2010 au 06/07/2010 et la réunion de concertation du 15/07/2010: qu'elle a suscité 1 pétition de 206 signatures, 209 courriers individuels (identiques), 5 réclamations personnelles, 1 courriel;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- opportunité du projet (priorité devrait être donnée à la réhabilitation des chancres papeteries et brasseries, pas de plan global d'aménagement,...);
- densité trop importante (taille parcelle, subdivision des lots en plusieurs logements,...);

- nuisances (chantier, circulation, dévaluation des biens voisins, ...);

- mobilité (absorption du charroi supplémentaire, accès direct vers rue des Trois Burettes, pas de plan de mobilité, ...);

- architecture (adapter gabarits au bâti existant, matériaux, ...);

- aspects généraux : discordance limites cadastrales, pas de continuité avec le bâti existant, principe de copropriété douteux, «cité voiture», espaces tampon à renforcer, écoles proches déjà saturées,

Considérant qu'une réunion de concertation a été organisée;

Considérant que la densité de 22 logements à l'hectare n'apparaît en rien trop importante au vu de la situation du bien et du tissu villageois à proximité immédiate;

Considérant en effet que la typologie 4 façades R+ T relève d'une époque passée et a montré ses faiblesses tant au point de vue intégration dans les différents tissus traditionnels, gestion parcimonieuse du sol et performance énergétique; que cette typologie, même si elle existe sur des parcelles voisines, ne peut être prise comme référence;

Considérant qu'une typologie «immeuble à appartements» paraît opportune le long de la rue Saint-Jean et que les gabarits sont en rapport avec l'espace public créé; que par ailleurs, d'autres gabarits importants sont situés face à la gare,

Considérant de plus que ce type de logement répond à une réelle demande; que cela permet à certaines personnes vieillissantes de pouvoir rester dans leur commune;

Considérant que, même si il paraît évident que les transports en communs ne seront pas utilisés par 100 % des résidents, il est néanmoins certain qu'une partie de ceux-ci délaisseront leur voiture au quotidien ou ponctuellement; que de plus la question de la mobilité doit aussi se voir sur le long terme;

Considérant que la création d'un axe rejoignant directement la rue des Trois Burettes n'apparaît pas opportune; qu'en plus de l'impact paysager désastreux de cette voirie au vu de la dénivellation importante (13 m.), cela risque de créer un «raccourci» vers la N25 qui engendrera bien plus de nuisances pour les riverains; que l'étude de mobilité a montré que les voiries existantes suffisent à absorber le trafic post réalisation;

Considérant de plus que la création de nouvelles voiries, de manière générale, entraîne inéluctablement une augmentation du charroi qui ne pourra, à terme qu'être nuisible, tant pour les futurs occupants que pour les riverains actuels;

Considérant que l'ouverture vers la rue de Corbais est pertinente: qu'il faut éviter l'effet «clos» en créant un maillage; que néanmoins, il est tout à fait possible de dissuader naturellement l'utilisation de cette voie par des aménagements et une limitation de la vitesse; qu'une fermeture de cette voirie (hors service de secours) n'apparaît donc pas pertinente aujourd'hui; que le Collège reste libre d'adopter ultérieurement les mesures de police éventuellement nécessaires;

Considérant qu'un périmètre de protection est créé sur l'ensemble du pourtour afin de diminuer l'impact du projet sur les fonds de jardins existants;

Considérant que des études existent sur les Papeteries et la Brasserie; qu'au vu des coûts importants en dépollution et d'assainissement, ces projets sont nettement plus longs à mettre en place et à aboutir; que l'urbanisation de la ZACC ne compromet en rien la poursuite des études de développement sur ces deux sites;

Considérant que la subdivision autorisée pour un certain nombre de logements n'a pas comme but une rentabilisation maximale des lots; que cela répond à un réel besoin des familles d'aujourd'hui de pouvoir accueillir chez elles un parent vieillissant, un enfant débutant dans sa vie professionnelle, ... tout en ayant besoin fiscalement d'une adresse particulière; qu'il est donc peu probable de voir ces «seconds logements», de taille restreinte, se multiplier pour des kots ou autres; considérant de même que l'autoriser dans les prescriptions n'équivaut en rien à un octroi de permis; qu'il sera donc tout à fait possible pour l'autorité communale de refuser une demande n'apparaissant pas opportune ou de la limiter dans le temps; qu'il paraît opportun de conserver cette possibilité;

Considérant que le Collège suggère dans son avis de créer des abris vélos en charge d'urbanisme; que cela ne peut être que positif pour encourager la mobilité douce;

Considérant que le concept de copropriété est certes peu conventionnel; que néanmoins, le concept développé est audacieux et répond aux nouvelles contraintes sociétales;

Considérant que les prescriptions sont très poussées, tant pour les habitations que pour les abords; que cela est positif car ne peut aboutir qu'à une cohérence urbanistique d'ensemble; considérant contradictoirement que le risque de dérogation n'en est qu'accru; que le Collège devra être vigilant et rester logique avec la rigueur des prescriptions en conservant le caractère exceptionnel et motivé d'éventuelles dérogations que la cohérence d'ensemble devra toujours être privilégiée sur l'objet architectural isolé;

J'émet un avis favorable au projet présenté.»

Vu le PCZAD approuvé par le Conseil communal en séance du 8 avril 2004 duquel il ressort que la ZAD (devenue ZACC — zone d'aménagement communal concerté) «rue Saint-Jean» est classée en priorité 1 (développement prioritaire);

Vu le schéma d'orientation de Mont-Saint-Guibert adopté par le Conseil communal en date 04/06/2009;

Considérant qu'il ressort de ces documents que l'urbanisation de la zone d'aménagement communal concerté dite «Christ du Quewet» est cohérente eu égard à la proximité des transports en commun, et en particulier de la gare, et du centre bourg de Mont-Saint-Guibert;

Considérant que les options du SDER (schéma développement espace régional) et la Déclaration de politique régionale encouragent l'urbanisation et la densification de ce type de zone;

Vu le dossier accompagnant cette demande réalisé par le bureau EPU-re de Mont-Saint-Guibert;

Considérant que le dossier a été étudié en étroite collaboration avec le Collège communal et son service «Cadre de Vie»;

Vu l'étude complémentaire du bureau Transitec de Namur relative à la mobilité sur les voiries communales directement concernée par le projet;

Vu l'étude de la SA Matriciel de Louvain-La-Neuve relative à la gestion de l'eau pluviale du 12 mai 2009;

Le Collège fait siens les motifs avancés par le Fonctionnaire délégué, sous réserve des remarques qui suivent.

A titre préalable, et avant d'examiner les réclamations, avis et suggestions de l'étude d'incidences, il doit être précisé que le permis de lotir ne consacre que des principes et prescriptions à appliquer aux futures demandes de permis d'urbanisme en telle sorte que certaines questions de détails ne relèvent pas de la présente demande mais devront être gérées à l'occasion des demandes de permis d'urbanisme.

Par ailleurs, l'autorité constate que le dossier qui lui est soumis lui permet de statuer en parfaite connaissance de cause, d'autant plus que le contexte est particulièrement connu tant il a été étudié dans le cadre du RUE et ensuite à l'occasion des concertations avec le demandeur qui ont permis à l'aboutissement de la constitution de cette demande de permis de lotir.

Enfin, la motivation développée ci-après répond à l'exigence de l'article D.64 du Code de l'Environnement.

*** Description du cadre général :**

La demande de permis de lotir porte sur un terrain de 8,85 ha, inscrit pour l'essentiel au plan de secteur en zone d'aménagement communal concerté (ci-après «ZACC»), et pour le solde en zone d'habitat et en zone forestière au plan de secteur;

La ZACC «Les Trois Burettes», d'une superficie de 15,06 hectares, située au nord du cœur de l'entité, a été scindée en trois sous-zones dans le programme communal de mise en œuvre des zones d'aménagement différé de 2005 :

- «Christ du Quewet» (7,23 hectares), repris en priorité 1, ancienne sablière remblayée;
- «Les Trois Burettes» (4,44 hectares);
- «Pol Burniat» (3,39 hectares) déjà bâtie, apparemment sans procédure de mise en œuvre.

La partie «Christ du Quewet» a été mise en œuvre par un rapport urbanistique et environnemental (RUE) approuvé par le Conseil communal en séance du 20 juin 2007 et par le Ministre de la Région Wallonne chargé du Développement Territorial en date du 01/10/2007.

Le site est à proximité du centre et de la gare de Mont-Saint-Guibert (200 m). Il est cerné à l'est et à l'ouest par de l'habitat et, au nord, par une zone agricole et une zone forestière. Il s'agit d'un ancien site d'extraction de sable qui forme une cuvette bordée de talus. Il ne présente aucune contrainte forte à l'urbanisation.

La rue Saint-Jean longe le site sur quelques dizaines de mètres, au sud. Il s'agit d'un axe de circulation important (liaison vers la E411 et la N25 et circulation liée à la présence de deux établissements scolaires importants).

Le présent projet consiste à densifier le centre en répondant à une forte demande en logements de plus petite taille, en conciliant une mixité sociale, une mixité d'âges et une mixité de fonctions et en proposant des services de proximité ce qui correspond à la volonté exprimée dans le schéma de développement de l'espace régional. La spécificité intergénérationnelle implique l'adaptation du bâti aux besoins des seniors ainsi que des équipements spécifiques (centre de bien-être, services à domicile...).

Dès lors, le concept prévoit de 132 à 165 logements (144 à 158 prévus dans le RUE) sur 13 lots, soit 20-22 logements/hectare :

- des logements familiaux classiques (appartements et villas),
- des logements familiaux évolutifs permettant leur adaptation aux différentes tranches d'âges,
- des logements dits «kangourous» dans des bâtiments regroupant différentes générations.

L'implantation prévoit notamment :

- une orientation sud-ouest de l'artère principale;
- les voiries secondaires en espace partagé;

- une disposition des habitations en îlots, avec des liaisons piétonnes et des aires en copropriété;
- une forte densité vers le centre-ville, allant en décroissant vers la périphérie;
- le maintien des versants arborés de la cuvette;
- un accès principal, retravaillé en placette, rue St-Jean et un accès uniquement pour les services de secours et la circulation douce vers la rue de Corbais;
- une forte densité d'espaces verts publics ou semi privés (de l'ordre de 10 %);
- une occupation de sol maximale bâtie de 21 %;
- deux places et des espaces de convivialité;
- une voie douce (piétonne et vélos) vers la plaine communale et le bois.

* Politique communale et principe de la mise en œuvre de cette zone :

Le principe de la mise en œuvre de cette zone a été validé tant par l'autorité locale que par la Région au moment de l'adoption du RUE en 2007.

Par ailleurs, la commune a adopté un schéma global d'orientation le 4 juin 2009 déterminant notamment des options volontaristes et fortes pour l'avenir du centre de l'entité. Celui-ci a été correctement analysé et comparé au présent projet dans le cadre de la demande de permis de lotir (cahier 1, pp. 25 à 27).

Ces documents permettent à l'autorité locale d'avoir une vision globale suffisante de l'aménagement de son territoire, des besoins en cause et de l'incidence urbanistique de la mise en œuvre de la ZACC du «Christ du Quewet» sans qu'il soit pour autant besoin d'adopter un schéma de structure communal. Il a ainsi été mis en exergue que la zone en question doit permettre de répondre aux besoins en terme de logement et qu'elle est particulièrement bien située pour ce faire, de par sa proximité avec le centre et de la gare.

La population a pu largement s'exprimer au travers des différentes consultations (à l'occasion du RUE, de la réunion préalable d'information qui précéda la demande de permis et lors de l'enquête publique), en telle sorte que la création d'une CCATM n'apparaît pas indispensable.

Le réaménagement des sites de la papeterie et de la brasserie est en cours. Ceux-ci ne peuvent à eux seuls répondre aux besoins actuels en logements dans la mesure où des contraintes (bâtiments existants, pollution, éloignement plus important par rapport à la gare,...) les affectent (voyez ci-dessus, avis du Fonctionnaire délégué).

Enfin, en ce qui concerne le fait que les infrastructures d'accueil actuelles (crèches, écoles, ...) qui seraient insuffisantes, il doit tout d'abord être observé que le permis de lotir prévoit la réalisation d'une crèche, laquelle ne pourra bien entendu voir le jour que si un exploitant manifeste son intérêt. Les prescriptions prévoient que sa non réalisation permet l'affectation au logement. Il est logique de prévoir une autre affectation si le projet ne peut se concrétiser, et ce afin d'éviter de devoir procéder à une modification du permis de lotir ou créer une «coquille vide». Néanmoins, si le besoin existe et si le promoteur ne démontre pas qu'il a tout mis en œuvre pour trouver l'exploitant de cette crèche, une saine conception de l'aménagement du territoire devra logiquement conduire l'autorité communale à refuser un projet de logement à cet endroit. Pour le surplus, il ne peut être exigé de construire les infrastructures d'accueil avant que le besoin ne se manifeste. Il appartiendra à l'autorité communale de réagir à ces besoins au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisation, laquelle s'étendra nécessairement sur plusieurs années.

* Conception générale du projet :

Il est aujourd'hui communément admis que les réalisations dans le cadre des permis de lotir dit «classique» ont souvent été de piètre qualité (voyez notamment circulaire du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation, Moniteur belge du 19 juillet 2010, p. 46.936). La raison en est notamment que l'urbanisation envisagée est trop souvent stéréotypée, et donc inadaptée au contexte local, et uniquement encadrée par des normes à valeur réglementaire (à savoir le permis de lotir composé essentiellement du plan parcellaire et des prescriptions littérales) qui à elles seules se sont montrées incapables d'assurer le résultat espéré.

Le concept du présent projet se veut novateur en voulant avant tout exprimer un concept urbanistique fort et de qualité, fondé sur le principe de la «cité jardin» (demande de permis, cahier 1, pp. 32 et s.), en l'espèce adaptée par rapport au contexte rural, laissant la conception et la créativité architecturale s'exprimer pour ne pas figer la composition mais néanmoins la cadrer. En outre, il existe une volonté d'appliquer les principes d'éco-construction (orientation, énergies alternatives, gestion des eaux pluviales et usées, choix des matériaux...). L'option de base est de prévoir des unités architecturales différenciées mais néanmoins cadrées par six principes fondateurs ou harmoniques de cohérence, étant :

- chaque lot est un îlot pour lequel une seule demande de permis sera introduite, ce qui assure une cohérence interne et une vision d'ensemble à chacune de ces unités bâties;
- l'espace public, constitué essentiellement des voiries et des deux placettes, se veut unifiant en liaisonnant les unités architecturales, adoptant des matériaux, un mobilier et une structuration constants;
- la transition de l'espace privatif à l'espace public et/ou collectif, communément laissée à l'initiative individuelle, souvent disparate et déstructurant, est ici précisément gérée et encadrée;
- la structure végétale qui constitue l'un des éléments fondamentaux du paysage est strictement déterminée afin de fondre et d'unifier les différentes entités bâties;
- la composition architecturale est régie par des prescriptions assurant une homogénéité, tout en laissant la créativité s'exprimer, qui imposent notamment un gabarit et un nombre de logements minimaux et maximaux par lot, une même physionomie de toiture en type et couleur et enfin l'adoption d'une palette chromatique des matériaux de façade coordonnée à celle des plantations (réparties en 3 strates liées à la densité dégressive de l'urbanisation); que la liberté laissée pour le choix des matériaux est compensée par l'imposition d'une palette chromatique très précise assurant une intégration suffisante de ces matériaux; qu'il est en effet essentiel que la teinte des matériaux soit coordonnée;
- un fonctionnement, d'une part, en copropriété par îlot chargée de gérer les espaces communs à chaque lot (lieu de rencontre en intérieur d'îlot, parcage complémentaire en bout d'îlot, abris de compteurs, de vélos, de rangement, ...) et, d'autre part, en copropriété couvrant les espaces communs à tous les îlots dénommés «commun des communs» (talus périphériques arborés, bois de Béclines, cordon vert formant écran avec les propriétés privées mitoyennes); qu'il ne peut a priori être estimé que ce mode de gestion ne fonctionnera pas dans la mesure où les résidents de chaque îlot sont évidemment particulièrement intéressés à la qualité de leur environnement; que ce type de copropriété existe et fonctionne pour les immeubles à appartements et leurs abords; du reste, vu la quantité d'espaces verts et la qualité de l'entretien qui sera exigé, une telle charge ne peut être supportée que par la collectivité.

Ces spécificités ont pour conséquence la production d'un dossier de demande de permis quelque peu atypique. Il importe néanmoins de relever qu'il est assorti d'un cahier n° 1, sans valeur réglementaire, dont l'objectif est de présenter la méthodologie utilisée et le concept d'ensemble, ce qui en facilite grandement la lecture, et permet tant aux particuliers qu'aux autorités de comprendre et d'interpréter les prescriptions du cahier n° 2 et des plans.

La mise en œuvre du projet permettra de combler une zone enclavée, de diminuer l'urbanisation en ruban le long des axes routiers et de renforcer le tissu du noyau villageois.

Les espaces tampons en limite du périmètre du permis de lotir sont suffisants pour préserver l'intimité des propriétés mitoyennes d'autant plus que l'on se situe près du centre de l'entité ce qui suppose logiquement une certaine densité de l'urbanisation. Ces espaces tampons recouvrent plusieurs strates et hauteurs de plantation dont l'association assure leur opacité. Du reste, accroître encore ces espaces tampons risquerait de créer une trop grande rupture entre le site et les espaces bâtis environnants. L'aménagement proposé constitue donc un équilibre

adéquat entre le souci de préserver dans une certaine mesure les espaces privés avoisinants et d'intégrer l'urbanisation du site dans l'espace bâti existant. Pour ces raisons, il n'y a pas de raison de déplacer les habitations prévues près du tennis et du verger des immeubles existants le long de la rue de Corbais. Un accès suffisant au tennis est possible par la propriété située le long de la rue de Corbais et il n'est pas nécessaire d'en créer un autre, ce qui supposerait, du reste, de traverser la zone tampon et donc de diminuer son efficacité.

Pour réaliser l'égouttage, le terrain devra être nivelé. Plus précisément, le talus situé à l'arrière des jardins de la rue de Corbais doit être arasé, l'ensemble du terrain final s'établissant en pente douce permettant l'écoulement naturel des eaux pluviales et usées vers la rue de Corbais, à l'exception de la place Saint-Jean. Il ne peut être envisagé de niveler davantage le terrain pour que les nouvelles constructions soient à la même hauteur que le bâti existant dans la mesure où cela supposerait des modifications importantes du relief du sol, et donc inopportunes. Le maintien de ces talus, ou la création d'autres, ne paraît pas opportun dans la mesure où les espaces tampons prévus en pourtour du lotissement et la végétation située à l'intérieur de celui-ci suffisent à assurer un niveau d'intimité des propriétés riveraines correspondant à un espace proche du centre de l'entité et donc raisonnablement dense. La proposition d'un réclamatant de reculer les habitations vers le nord ne peut être acceptée dans la mesure où l'urbanisation proposée doit demeurer en lien avec le centre de l'entité et la gare, par le biais de la Place St-Jean.

En ce qui concerne les affectations auxiliaires complémentaires souhaitées par le RUE, le centre de Bien-Être trouve toute son expression place Saint-Jean, aisément accessible à proximité directe de la Maison de Repos existante et à l'interface du noyau bourg existant. La fonction commerciale de proximité, déjà mise en question par le RUE compte tenu de la proximité d'une moyenne surface, est, par contre, totalement abandonnée eu égard au fait qu'un développement commercial serait plus profitable plus près de la gare et du centre de l'entité.

* Densité et occupation du sol :

Le périmètre du projet est entouré au sud et à l'est par la zone d'habitat qui correspond au centre villageois de l'entité. L'habitat y est plus dense et le plus souvent groupé. Les rues de Saint-Jean et de Corbais sont bordées d'un habitat de type pavillonnaire, ce qui amorce ainsi la transition entre le bâti dense et serré du centre ville et la zone résidentielle qui la prolonge. Pour s'accorder avec ce contexte, le projet prévoit une densité dégressive en trois strates partant d'une zone plus dense en bordure de la place St-Jean vers un habitat de plus faible densité au nord. Cela permet également d'assurer une mixité sociale dans la mesure où la typologie du bâti est variée (appartements, parcelles de taille différente, logements partagés dans des bâtiments regroupant différentes générations). Enfin, le recours à du bâti mitoyen permet d'obtenir une densité plus élevée et une meilleure performance énergétique du bâti tout en conservant des espaces verts en suffisance, ce qui vaut également pour des lots de moins de 5 ares.

Le projet prévoit de 132 à 165 logements sur 13 lots. La densité moyenne est de l'ordre de 20 à 22 logements à l'hectare, tandis que la densité existant alentour varie sensiblement d'une rue à l'autre, pour cependant atteindre une moyenne équivalente ou proche de 22,52 logements/ha. De plus, comme le suggère le schéma de développement de l'espace régional (voyez étude d'incidences, p. 101), et la politique actuelle menée en matière d'aménagement du territoire, il y a lieu de tenir compte du souci de gestion parcimonieuse du sol et ainsi de prôner une plus forte densité, particulièrement autour des lieux centraux et des transports en commun. En l'espèce, le projet est, du reste, particulièrement bien étudié en ce qui concerne la qualité des espaces publics/collectifs et des plantations, ce qui permet une meilleure intégration de cette densité et une atténuation de son impact paysager. Les places et espaces de convivialité au sein du lotissement et des îlots créent une respiration au niveau des espaces bâtis. Ce faisant, le projet ne peut dévaloriser les habitations voisines existantes.

Cette densité adopte la moyenne prévue par le RUE (p. 106. «Globalement, mais tout en nuances en fonction de la localisation sur le site, sa densité moyenne sera de 20 à 22 log/ha»). Cet outil a une valeur indicative et il a été démontré ci-dessus que la densité prônée permet de répondre adéquatement à la demande et aux besoins de l'entité, tout en ménageant une urbanisation de qualité.

Le Collège se range à l'avis du Fonctionnaire délégué quant à la possibilité de subdiviser certains logements et estime ainsi «que la subdivision autorisée pour un certain nombre de logements n'a pas comme but une rentabilisation maximale des lots; que cela répond à un réel besoin des familles d'aujourd'hui de pouvoir accueillir chez elles un parent vieillissant, un enfant débutant dans sa vie professionnelle, tout en ayant besoin fiscalement d'une adresse particulière; qu'il est donc peu probable de voir ces «seconds logements», de taille restreinte, se multiplier pour des kots ou autres; considérant de même que l'autoriser dans les prescriptions n'équivaut en rien à un octroi de permis; qu'il sera donc tout à fait possible pour l'autorité communale de refuser une demande n'apparaissant pas opportune ou de la limiter dans le temps; qu'il paraît opportun de conserver cette possibilité». Cela permet aussi de rester chez soi, vieillissant ou n'ayant plus besoin ou les moyens d'occuper l'entièreté de son logement (par exemple, ménage monoparental après une séparation) et favorise l'ancrage social dans le quartier.

*** Gabarit et architecture :**

Le projet a le souci d'uniformiser la hauteur des habitations avec les gabarits existants. Les immeubles seront de gabarit R+1+T, ce qui est le gabarit majoritaire des abords immédiats. Les volumes R+T correspond à la typologie «fermette flamande», rare à Mont-Saint-Guibert. Les maisons traditionnelles villageoises ont un R+1+T, parfois R+0.5+T.

Les bâtiments dits «élevés» demeurent d'une taille raisonnable. Ils auront un gabarit R+2+T, et donc un niveau de plus que celui des autres bâtiments. Ils marquent le cœur du quartier et ne sont nullement contigus des habitations et jardins existants. Avec l'effet de recul et l'écran paysager, seul le faîte de toiture sera perceptible à partir de l'extérieur du lotissement.

La définition d'une palette chromatique précise est beaucoup plus fiable que celle d'un matériau en lui-même, tout en garantissant un effet harmonieux d'ensemble. Ainsi, il n'y a rien de plus différent qu'une brique et une autre brique, y compris dans celle que l'on définit comme «brun rouge traditionnel». Ici, ce sont des nuances précises qui sont données :

- en désignant la composition de la couleur sans beaucoup d'interprétation possible, par exemple S1020-Y20R prescrit pour les façades «Bocage» signifie 10 % de noir, 20 % de «couleur», (70 % de blanc par déduction), la «couleur» étant composée de jaune avec 20 % de rouge... ;
- en laissant, il est vrai, la porte ouverte à des matériaux différents, mais néanmoins semblables par unité urbanistique, soit par îlot, soit par 16 logements en moyenne.

*** Nuisances et intégration par rapport au voisinage :**

Comme il l'a déjà été indiqué, les espaces tampons qui seront réalisés en bordure du site sont de nature à préserver l'intimité des voisins, lesquels ne peuvent légitimement demander à être totalement isolés de toute bâtisse alors qu'ils résident dans une zone urbanisée relativement dense en raison de sa proximité avec le centre de l'entité villageoise de Mont-Saint-Guibert. L'impact paysager du projet est sensiblement atténué par la préservation des éléments structurants que sont les bois et talus. Au surplus, les nouveaux écrans végétaux prévus par le projet et la position topographique relativement basse confère au site une empreinte visuelle réduite (étude d'incidences, p. 94).

En ce qui concerne la durée des chantiers, le permis de lotir ne prévoit pas de phasage. Néanmoins, l'assise de la voirie principale, ainsi que le réseau d'infrastructures (égouts, énergie, ...) devra être réalisée en une fois dans la mesure où l'égouttage doit aboutir vers le bassin d'orage et la rue de Corbais.

La durée totale du chantier pour la mise en œuvre de cette zone est difficile à déterminer. En effet, le lotisseur ne peut maîtriser cette donnée qui dépend en

réalité de la demande en terrains, immeubles et appartements qui se manifesterait. En tout état de cause, il n'est nullement de l'intérêt du lotisseur de retarder la fin de la mise en œuvre de l'urbanisation à venir. Celui-ci répondra logiquement à la demande et l'évolution des constructions dépendra donc logiquement de l'ampleur de celle-ci. Il ne peut être exigé d'un lotisseur qu'il aille plus vite que la demande du marché, ce qui supposerait qu'il construise des immeubles vides, sans candidats acquéreurs. Néanmoins, la réalisation du projet par îlot, chacun constituant un lot, a pour effet de concentrer les travaux et de réduire leur durée. Il ne peut être exigé que l'ensemble des voiries soient réalisées avant les immeubles au motif que le chantier de construction des bâtiments endommagerait immanquablement les aménagements de voiries réalisés. Enfin, comme le suggère l'étude d'incidences, des limitations en termes d'horaire de travail sont imposées au terme de la présente décision.

L'article 6.3 des prescriptions du permis de lotir garantit l'entretien du terrain durant la phase de chantier au moins une fois par an. Au surplus, afin de favoriser la mise en place le plus rapidement possible de l'image souhaitée pour le site, un plan de pré-verdurisation sera mis en œuvre dans l'ensemble du site. Ainsi, les arbres de structure paysagère (cahier 1, partie 4, § 4, 4) situés en dehors des zones futures de chantier seront plantés au début du chantier et un semis d'un mélange du type « prairie fleurie » couvrira les lots non bâtis, lequel sera fauché une fois l'an au début du mois d'août. Pour le solde, des défaits de plantation sont imposés (art. 6.2) par rapport à celles générées par les grands axes de circulation voisins.

En ce qui concerne la qualité de l'air, les émissions dues au transport local sont peu significatives. Par ailleurs, au niveau de l'impact du projet sur le climat, le site est favorablement situé grâce à la proximité du centre-ville, de la gare, d'écoles et de quelques commerces. Il se prête donc bien aux modes doux de circulation (étude d'incidences, p. 59). Il n'y a aucun phénomène karstique à craindre (étude d'incidences, p. 65). Vu la nature du sol affecté par des déblais et remblais, il sera exigé que chaque demande de permis d'urbanisme relative à un lot contienne une étude géotechnique (essai de sol) (étude d'incidences, p. 66). La disparition des terres de culture présente un impact limité vu la superficie totale affectée à l'agriculture sur le territoire de l'entité et le fait que le propriétaire initial est l'agriculteur concerné. Enfin, le site ne fait l'objet d'aucune contrainte écologique majeure ni d'aucun périmètre de protection légale.

Le projet prévoit le raccordement au réseau de collecte des eaux usées de la rue de Corbais, lequel est relié à la station d'épuration de Basse-Wavre. La capacité de ce réseau est suffisante et l'incidence des eaux usées sur la situation actuelle (réseau unitaire) n'est pas significative. En ce qui concerne les eaux de pluie, le demandeur a fait réaliser, par le bureau Matriciel, une étude fouillée dont le but est de ne rejeter aucune eau de pluie en dehors du site. La collecte de ces eaux se fera par un système combiné de drainages, d'égouts, noues et d'infiltrations par des puits filtrants. Le bassin d'orage végétalisé est l'aboutissement du système, recueillant le volume d'eau supplémentaire dimensionné largement au-delà d'événements pluvieux décennaux. Le réseau prévu privilégie de ce fait l'infiltration douce de l'eau, ainsi que son évaporation via les surfaces libres, et enfin son évapotranspiration via la végétation des noues. Les prescriptions prévoient également, pour les habitations, des citernes enterrées pour la récupération des eaux de pluie afin d'en favoriser un usage domestique.

*** Voiries, mobilité et accès :**

Le Collège partage entièrement les considérations de la décision d'ouverture de voirie prise par le Ministre Lutgen en date du 27 janvier 2011. Ce faisant, il a été répondu adéquatement aux réclamations, avis et suggestions. Comme l'a indiqué l'étude d'incidences, qui a tenu compte des projets de la Brasserie et de la Papeterie, à l'échelle locale, l'insertion des véhicules en relations avec le projet ne devrait pas poser de problème majeur (p. 129).

En ce qui concerne les aménagements du carrefour entre la rue Saint-Jean et le futur accès, les principes sont énoncés dans le permis de lotir et, pour le solde, le permis d'urbanisme devra préciser ceux-ci.

En ce qui concerne la liaison avec la cité Pol Burniat, une zone est réservée à cet effet dans le plan de destination du permis de lotir. Néanmoins, vu le dénivelé à cet endroit, l'aménagement d'un tel chemin devra être étudié dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme à venir.

*** Divers :**

Le périmètre du permis de lotir correspond à la propriété de Build & Co. La réclamation de Mr et Mme PAQUET fut motivée par le fait que le demandeur avait placé une des balises pour l'enquête publique erronément sur leur propriété, ce qui a été rectifié.

Un réclamant estime qu'il existe une trop grande incertitude quant au prix de vente des terrains et immeubles aux futurs acquéreurs. Il n'appartient pas à la commune, dans le cadre de la délivrance d'un tel permis de lotir d'intervenir dans la détermination de ces prix de vente. Par ailleurs, la loi du marché empêchera le promoteur-vendeur de demander des prix trop élevés, au risque de ne pas vendre les biens.

En ce qui concerne l'impact sur l'agriculture, il doit être observé que le terrain a été initialement vendu par la personne qui exploitait les superficies concernées. Au surplus, les hectares soustraits à l'agriculture représentent une part minime de la superficie totale destinée à cette affectation sur le territoire communal. Enfin, comme il l'a déjà été souligné précédemment, le terrain en question est particulièrement bien positionné pour une urbanisation, ce qui présente donc des avantages importants et répond adéquatement aux besoins de la population. Ces opportunités compensent largement l'impact sur l'agriculture.

La place Saint-Jean est conçue en «espace partagé» et la piste cyclable la traverse pour rejoindre soit l'axe vert principal du quartier du Christ du Quewet, soit la rue Saint-Jean. Du stationnement riverain est préservé place Saint-Jean et du parcage à rotation rapide est réalisé également (cf. plan scenario image et prescriptions — voyez notamment ce qui est dit à l'article 28.1 et 28.2).

Il appartiendra à l'autorité de s'assurer de la bonne réalisation des noues et puits d'infiltration à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme y relatifs.

En ce qui concerne, d'une manière générale, l'organisation du chantier et l'information des riverains, il est créé un comité d'accompagnement, comme détaillé ci-après.

DECIDE :

Art. 1^{er} : de délivrer le permis de lotir demandé par la SA BUILD & CO, sous les conditions suivantes :

1. Le travail sur les chantiers du site ne pourra se faire qu'en dehors des dimanches et jours fériés et entre 6h30 et 18h00, sauf nécessité technique ou urgence dûment justifiées.
2. Chaque demande de permis d'urbanisme relative à un lot contiendra une étude géotechnique (essai de sol) et une évaluation des risques sismiques en fonction de la nature du sous-sol, sur la base de l'Eurocode 8 et intégrer éventuellement les mesures de protection nécessaires à la protection des bâtiments, en particulier pour les immeubles à appartements.
3. Le bassin de rétention paysager sera dimensionné de manière à recueillir le volume d'eau supplémentaire, au-delà de la récurrence décennale.
4. Le demandeur devra prendre en charge l'extension du réseau de distribution d'eau sur une distance approximative de 2.100 mètres (estimation en fonction des plans de la demande) et ce conformément aux prescriptions de l'article D. 195 de la partie relative aux conditions générales de la distribution publique d'eau en Wallonie du Code de l'environnement contenant le Code de l'eau (AGW du 3 mars 2005);
5. Un comité d'accompagnement sera mis en place dans les 3 mois de la délivrance du présent permis de lotir, dont les modalités de composition et de fonctionnement sont précisées ci-après [...];

Considérant que dans le dernier mémoire qu'ils ont déposé dans l'une et l'autre affaires, les requérants déclarent s'opposer à la jonction des deux causes au motif que dans le recours A. 199.737/XIII-5850, la Région wallonne, partie adverse, a déposé tardivement son mémoire en réponse et le dossier administratif; qu'ils estiment que l'examen de cette cause doit dès lors se faire sans qu'il soit possible de se référer au dossier administratif déposé tardivement et qui est donc, selon eux, à écarter;

Considérant que l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat énonce ce qui suit :

" Lorsque la partie défenderesse ne transmet pas le dossier dans le délai fixé, sans préjudice de l'article 21bis, les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts";

Considérant que la conséquence du défaut de transmission du dossier administratif dans le délai concerne la véracité des faits cités par la partie requérante; que le dépôt tardif du dossier administratif n'emporte pas pour autant le bien fondé des moyens avancés par la partie requérante, pour l'examen desquels il est normal de se référer au dossier administratif, fut-il déposé tardivement, dans le respect du contradictoire; que, d'ailleurs l'article 21bis, auquel l'article 21 n'entend pas déroger, prévoit expressément la possibilité pour la chambre d'ordonner le dépôt du dossier administratif, ce qui suppose nécessairement qu'il n'a pas été déposé dans le délai de l'introduction du mémoire en réponse;

Considérant qu'en l'espèce, les deux actes attaqués participent d'un même projet; que la jonction des deux causes ne peut nuire aux parties; qu'il y a lieu d'y procéder;

Considérant que concernant le mémoire en réponse de la Région wallonne, déposé le 25 juillet 2011, celui-ci doit être écarté des débats conformément à l'article 21, alinéa 4, des lois coordonnées précitées, le délai ayant expiré le 20 juin 2011 (A. 199.737/XIII-5850);

Considérant que les requérants prennent deux moyens dans l'affaire A. 199.373/XIII-5850 dont la teneur est reprise dans le premier moyen dans l'affaire A. 201.716/XIII-5996;

Considérant que dans l'affaire A. 199.737/XIII-5850, les requérants prennent un premier moyen de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 2 et 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur

l'environnement dans la Région wallonne, d'une erreur manifeste d'appréciation et d'ambiguïtés et d'erreurs dans les motifs de l'acte attaqué, en ce que la motivation n'est ni adéquate, ni en relation avec les incidences sur l'environnement précisées à l'article 2 du décret du 11 septembre 1985, et que les motifs de l'acte attaqué comportent des ambiguïtés voire même des erreurs";

Considérant qu'en une première branche, ils reprochent à l'auteur de l'acte entrepris de s'être référé à un rapport adopté par le collège communal de Mont-Saint-Guibert en sa séance du 5 novembre 2010 alors que son contenu n'est ni retranscrit dans la décision litigieuse ni annexé à celle-ci et ce, en dépit de la jurisprudence bien établie en matière de motivation par référence;

Considérant que dans leur mémoire ampliatif, ils contestent l'argumentation de la partie intervenante;

Considérant qu'en une seconde branche, les requérants s'interrogent en premier lieu sur la portée du passage de l'acte entrepris qui évoque l'existence d'un accord intervenu lors d'une réunion tenue au cabinet du Ministre ANTOINE le 15 décembre 2005, "en particulier sur l'impact que cet accord, conclu manifestement en dehors de tout cadre procédural quelconque, peut exercer sur les orientations de l'urbanisation de la ZACC et spécifiquement sur la liaison entre les différentes sous-zones et les voiries extérieures"; qu'elles visent notamment par là la création d'un rond-point rue des Trois Burettes, à l'intersection avec un chemin de remembrement orienté vers la sous-zone "Christ du Quewet"; qu'en deuxième lieu, et contrairement à ce qu'affirme l'auteur de l'acte entrepris, l'étude Transitec n'établit nullement, à leur estime, que les voiries et les carrefours avoisinants ont une réserve de capacité largement suffisante aux heures de pointe ni que le projet est bien situé en milieu urbain à proximité des services et commerces de Mont-Saint-Guibert; qu'en troisième lieu, les parties requérantes soutiennent que l'argument, contenu dans la décision litigieuse, permettant de rejeter la proposition visant à créer un deuxième accès principal au site reliant la rue Saint-Jean au rond-point des Trois Burettes ne repose sur "sur aucune donnée objective issue d'une quelconque étude réalisée dans le cadre du projet"; qu'en quatrième lieu, et en lien avec ce qui précède, elles relèvent que, contrairement à ce qu'indique l'acte entrepris, l'étude Transitec est postérieure à l'élaboration du RUE si bien que, à ce stade, l'autorité ne disposait pas d'éléments permettant d'écarter cette proposition; qu'en cinquième lieu, les parties requérantes critiquent un passage de l'acte entrepris consacré au volet "mobilité" du projet litigieux en l'estimant insuffisant en termes de motivation en ce qu'il "laisse entendre que l'impact du trafic généré par le lotissement en projet se limiterait aux rues Saint-Jean et des Trois Burettes alors que la rue de Corbais sera tout autant

concernée (accès N4 et aux commerces de Corbais (grandes surfaces)) ainsi que la rue de la Sablière (accès à la N25, la N238 et à Court-Saint Etienne)";

Considérant que dans leur mémoire ampliatif, ils contestent l'argumentation de la partie intervenante;

Considérant que, concernant la première branche, la partie intervenante fait valoir que la référence que l'acte entrepris fait au rapport du collège communal du 5 novembre 2010 est en réalité un simple visa et que cette mention est donc à considérer comme un rappel d'un antécédent de procédure et non pas comme un motif de l'acte;

Considérant, à propos de la seconde branche, au sujet du premier grief, que la partie intervenante indique que la réunion qui s'est tenue au cabinet du Ministre ANTOINE a eu lieu dans le cadre de l'adoption du RUE et fait valoir que "le fait qu'une réunion informelle ait eu lieu entre le Ministre en charge de l'aménagement du territoire et les responsables communaux, préalablement à l'adoption d'un RUE, ne saurait vicier la procédure d'adoption de ce RUE et encore moins la demande d'ouverture de voirie"; que selon la partie intervenante, l'acte attaqué se borne en réalité à rappeler le choix fait par le RUE de ne procéder, dans un premier temps, qu'à la mise en œuvre de la sous-zone "Christ du Quewet", ce qui, toujours à son estime, "constitue une motivation pertinente dès lors que la demande de permis de lotir et d'ouverture de voirie s'inscrit dans les options du RUE, et vise le même périmètre"; qu'enfin, elle consacre un long développement quant aux potentialités qui résultent de la création du rond-point rue des Trois Burettes;

Considérant qu'au sujet du deuxième grief, la partie intervenante estime que la première affirmation contenue dans l'acte entrepris (et qui, selon les parties requérantes, ne figure pas dans l'étude Transitec) découle logiquement des annexes 1 à 4 de cette étude tandis que la seconde se trouve à la figure n° 7 de celle-ci;

Considérant quant au troisième grief, qu'elle rappelle que le choix de ne pas créer un second accès principal avait déjà été posé par le RUE et que l'acte entrepris analyse à nouveau la pertinence de ce choix tout en l'appuyant sur une pluralité de motifs de telle sorte que, à son estime, la crainte d'un appel à la circulation, au demeurant justifiée de son point de vue, n'est qu'une raison parmi d'autres de ne pas procéder à la jonction du projet avec le rond-point des Trois Burettes;

Considérant, relativement au quatrième grief, que la partie intervenante considère qu'aucune erreur de chronologie n'entache l'acte attaqué dès lors que l'étude de mobilité, réalisée à la demande du collège communal à la suite des réclamations soulevées par l'enquête publique organisée lors de l'élaboration du RUE, était à la disposition de l'autorité communale au moment de prendre sa décision quant à l'adoption du RUE;

Considérant que, sur le cinquième grief, elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué ne se limite pas au passage cité par les parties requérantes et que "le fait qu'elle ne désigne que deux rues nommément, n'empêche pas que la motivation de l'acte attaqué témoigne d'une appréciation globale du projet"; que du reste, à son estime, plusieurs réclamations portant sur la question d'une liaison directe entre le site et la rue des Trois Burettes, l'auteur de la décision entreprise a pu s'attarder davantage sur les incidences du projet sur ces deux voiries, lesquelles sont d'ailleurs celles qui seront proportionnellement les plus affectées par la réalisation du projet litigieux;

Considérant, sur la première branche, qu'après avoir visé les avis de la CRAT, du CWEDD et du service régional d'incendie ainsi que la décision du conseil communal du 28 octobre 2010 relative au tracé des voiries, l'acte entrepris contient le passage suivant : "Vu le rapport préalable favorable du Collège communal du 5 novembre 2010";

Considérant que le visa critiqué, de même d'ailleurs que ceux qui le précèdent, n'est qu'un simple rappel du déroulement de l'instruction précédant la délivrance de l'acte litigieux et n'a donc pas la portée que lui assignent les parties requérantes; qu'ainsi, il ne devait ni être reproduit dans le corps de la décision attaquée ni joint à celle-ci : 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; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, à propos de la seconde branche, et concernant le premier grief, que le passage critiqué de l'acte entrepris, ainsi que les considérants qui le précèdent directement, sont libellés comme suit :

" * Historique du projet - cadre juridique
Vu la situation du projet en ZACC;
Considérant que la zone d'aménagement communal concertée «Les Trois Burettes» d'une superficie de 15,06 hectares, située au nord du cœur de Mont-Saint-Guibert, a été scindée en trois sous zones, dans le projet de programme communal de mise en œuvre des zones d'aménagement différé réalisé en 2004 :
- «Les Trois Burettes» (4,44 hectares);
- «Christ du Quewet» (7,23 hectares);

- «Pol Burniat» (3,39 hectares);

Considérant que la demande de permis de lotir se limite à la sous-zone dite «Christ du Quéwet»;

Considérant que ce périmètre partiel se justifie dans la mesure où la sous zone «Christ du Quéwet» est séparée de la sous-zone des «Trois Burettes» par celle «Pol Burniat» entièrement urbanisée; qu'aucune liaison ne peut donc être envisagée entre les deux espaces; que le périmètre concerné forme une cuvette; que celle-ci est séparée du solde de la ZACC par un talus important créé par une différence de niveau atteignant 12 mètres entre le fond de la cuvette et la partie de la ZACC qui lui est limitrophe; que le choix de retenir ce périmètre partiel a été entériné par un accord intervenu lors d'une réunion tenue au Cabinet de Monsieur le Ministre ANTOINE le 15 décembre 2005";

Considérant que, telle qu'elle est formulée dans la requête en annulation, la critique émise par les parties requérantes n'a pas pour effet de venir vicier l'acte entrepris : il résulte clairement de la lecture des passages qui précèdent que le simple rappel de cette réunion tenue au cabinet du ministre ne constitue pas le fondement juridique direct de l'aménagement d'une seule des trois sous-zones de la ZACC tandis qu'on n'aperçoit pas en quoi la seule évocation de cette réunion viendrait rendre irrégulière la décision litigieuse à cause de la problématique du rond-point rue des Trois burettes;

Considérant, quant au deuxième grief, qu'il concerne le passage suivant de l'acte attaqué :

" Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité, par sa localisation, le projet évite le report automatique de flux sur le centre de Mont-Saint-Guibert et, par ses options, privilégie la mobilité douce pour établir le lien avec le centre et entre les zones périphériques latérales;

Considérant que l'étude complémentaire, réalisée par le bureau TRANSITEC à la demande du collège communal, confirme que le projet dispose d'une très bonne accessibilité tout en générant des flux quantitativement peu incidents (max. 1.000UV/j, max 140 UV en heure de pointe -) sur des voiries largement capacitaires; que le trafic devrait se reporter essentiellement sur la rue +Saint-Jean et la rue des Trois Burettes; qu'il est établi que ces voiries et les carrefours avoisinants ont une réserve de capacité largement suffisante, et ce aux heures de pointe; que l'accroissement de trafic induit par l'urbanisation projetée sur les rues de Saint-Jean et des trois Burettes, par rapport à la situation actuelle, est de, respectivement, 19 à 22 %; que la conclusion de l'étude est que le projet est bien situé, en milieu urbain, à proximité des services et commerces de Mont-Saint-Guibert; que son accessibilité peut ainsi valoriser les alternatives à la voiture (rail, bus, deux-roues et piétons); que si la voiture reste déterminante en terme d'accès, ses incidences faibles ne posent aucun problème de capacité";

Considérant qu'il ressort de la lecture de l'étude Transitec, qui figure au dossier administratif déposé tardivement, que le passage critiqué de l'arrêté attaqué correspond au contenu de cette étude; qu'en sa deuxième branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, à propos du troisième grief, que le passage de la décision entreprise critiqué par les parties requérantes, ainsi que celui qui le suit, sont libellés de la sorte :

" Quant à la demande de création d'un 2^{ème} accès principal au site reliant la rue Saint-Jean au rond-point des 3 Burettes

Considérant que le RUE rejette cette option aux motifs suivants :

" (...) que, par ailleurs, il ne peut être envisagé de relier le rond-point de la rue des Trois Burettes et la rue Saint-Jean via la voie principale du site dans la mesure où cela créerait un appel de la circulation qui utiliserait cette voie comme by-pass et traverserait le nouveau quartier pour se rendre à la gare et au centre de Mont-Saint-Guibert; que le coût d'une telle voirie serait déraisonnable dans la mesure où des accès suffisants existent déjà; qu'il faudrait au surplus procéder à d'importantes modifications du relief du sol dans le talus important situé en bordure du site; que le gravisement de ce même talus imposerait une mise en remblai de la voie de liaison telle que de fortes incidences visuelles et acoustiques sur les propriétés riveraines seraient induites";

Considérant que ces motifs demeurent valables dans la mesure où aucun élément neuf n'est intervenu depuis l'approbation du RUE;

Considérant qu'une étude de faisabilité sollicitée par la Commune a démontré que la réalisation d'une telle voirie présenterait un coût de plus ou moins 1,2 million d'euros (hors éclairage public et égouttage); que tant l'étude TRANSITEC réalisée lors de l'élaboration du RUE que l'étude d'incidences sur l'environnement réalisée dans le cadre de la demande de permis de lotir concluent à l'absence d'incidences négatives du projet par rapport au niveau de saturation des voiries et carrefours concernés (page 122 de l'EIE); qu'en outre, une telle voirie détruirait une vaste zone agricole homogène; qu'il ne se justifie donc pas d'envisager un tel accès (en ce compris pour les pompiers) aussi coûteux et nuisible pour l'environnement";

Considérant que ce passage constitue la réponse à une réclamation déposée au cours de l'enquête publique; 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 que la teneur de la réponse de l'auteur de l'acte entrepris, qui comporte au demeurant plusieurs justifications autonomes, est adéquate et suffisante; qu'en réalité, les parties requérantes entendent par ce grief substituer leur

propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité, ce que ni elles ni le Conseil d'Etat ne peuvent faire sous réserve d'une erreur manifeste d'appréciation, laquelle n'est pas établie en l'espèce;

Considérant, quant au quatrième grief, que les requérants critiquent le passage suivant de l'arrêté attaqué :

- " Considérant qu'une étude de faisabilité sollicitée par la Commune a démontré que la réalisation d'une telle voirie présenterait un coût de plus ou moins 1,2 million d'euros (hors éclairage public et égouttage); que tant l'étude TRANSITEC réalisée lors de l'élaboration du RUE que l'étude d'incidences sur l'environnement réalisée dans le cadre de la demande de permis de lotir concluent à l'absence d'incidences négatives du projet par rapport au niveau de saturation des voiries et carrefours concernés (page 122 de l'EIE); qu'en outre, une telle voirie détruirait une vaste zone agricole homogène; qu'il ne se justifie donc pas d'envisager un tel accès (en ce compris pour les pompiers) aussi coûteux et nuisible pour l'environnement";

Considérant que c'est à la demande du collège communal de Mont-Saint-Guibert, et plus précisément à la suite des réclamations formulées au cours de l'enquête publique portant sur le projet de RUE, que la S.A. BUILD & Co a fait procéder à une étude de mobilité; que cette demande de l'autorité communale a été formalisée par un courrier du 15 mars 2007 et la rédaction de l'étude Transitec s'est achevée en mai 2007; qu'il s'ensuit que, le RUE ayant été adopté par le conseil communal de Mont-Saint-Guibert en sa séance du 20 juin 2007, celui-ci disposait bel et bien des informations contenues dans cette étude au moment d'adopter cet instrument, l'étude Transitec faisant partie de l'élaboration du RUE;

Considérant, sur le cinquième grief, que le passage de la décision entreprise critiqué par les parties requérantes, ainsi que les deux qui le précèdent, sont libellés comme suit :

- " Considérant que le site concerné est situé à proximité du centre et de la gare de Mont-Saint-Guibert; qu'il est cerné à l'est et à l'ouest par de l'habitat et, au nord, par une zone agricole et une zone forestière; qu'il s'agit d'un ancien site d'extraction de sable qui forme une cuvette bordée de talus; qu'il ne présente aucune contrainte forte à l'urbanisation; que la rue Saint-Jean longe le site sur quelques dizaines de mètres, au sud; qu'il s'agit d'un axe de liaison important dans l'entité, ménageant l'accès à la E411 et à la RN 25 principalement via la rue des Trois Burettes;
- Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité, par sa localisation, le projet évite le report automatique de flux sur le centre de Mont-Saint-Guibert et, par ses options, privilégie la mobilité douce pour établir le lien avec le centre et entre les zones périphériques latérales;
- Considérant que l'étude complémentaire, réalisée par le bureau TRANSITEC à la demande du Collège communal, confirme que le projet dispose d'une très bonne accessibilité tout en générant des flux quantitativement peu incidents (max. 1.000 UV/j, max. 140 UV en heure de pointe) sur des voiries largement capacitaires; que le trafic devrait se reporter essentiellement sur la rue Saint-Jean et la rue des Trois Burettes; qu'il est établi que ces voiries et les carrefours avoisinants ont une réserve de capacité largement suffisante, et ce aux heures de pointe; que

l'accroissement de trafic induit par l'urbanisation projetée sur les rues de Saint-Jean et les Trois Burettes, par rapport à la situation actuelle, est de, respectivement, 19 et 22 %; que la conclusion de l'étude est que le projet est bien situé, en milieu urbain, à proximité des services et commerces de Mont-Saint-Guibert; 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 de capacité";

que la lecture du passage litigieux proposée par les parties requérantes est inexacte dès lors que l'auteur de l'acte entrepris ne laisse nullement entendre que l'impact du trafic généré par le projet litigieux se limiterait aux rues Saint-Jean et des Trois Burettes; que l'utilisation de l'adverbe "essentiellement" n'a pas pour signification que les rues de Corbais et de la Sablière ne seraient pas concernées par l'augmentation du trafic; que d'ailleurs, le passage critiqué énonce que "le projet dispose d'une très bonne accessibilité tout en générant des flux peu incidents "max 1.000 UV/j, max 140 UV en heure de pointe sur des voiries largement capacitaires", qu'il vise aussi les "voiries et carrefours avoisinants", ce qui ne se limite pas aux seules rues Saint-Jean et des Trois Burettes;

Considérant qu'en sa seconde branche, le moyen n'est donc pas fondé;

Considérant que, dans l'affaire A. 199.737/XIII-5850, les requérants prennent un second moyen de la violation "des articles D.50, D.62, D.64, D.66 et D.69 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, ainsi que d'une erreur dans les motifs et une erreur manifeste d'appréciation, en ce que l'acte attaqué a été délivré sur la base d'une étude d'incidences fondée sur des informations caduques";

qu'en substance, ils critiquent l'étude sur la mobilité réalisée par Transitec dont ils dénoncent l'obsolescence des comptages, l'absence d'indication quant aux dates exactes de comptages, l'absence de ventilation du trafic mesuré et de la capacité théorique entre les trois rues "collectrices", le caractère inexact de l'affirmation suivant laquelle il n'y a pas de problème de capacité sur ces trois voiries durant les heures de pointe, le fait que le GB mentionné dans l'étude n'existe plus, ainsi que l'absence d'actualisation concernant la problématique du carrefour sis place de la Dodaine; qu'ainsi, à l'estime des parties requérantes, une étude d'incidences qui, comme en l'espèce, tient pour acquis un parti urbanistique fondé sur des analyses de trafic et de mobilité datant de plus de quatre ans n'est pas fondée sur des données assez récentes;

Considérant que la partie intervenante fait tout d'abord observer que l'auteur de l'acte entrepris a eu l'occasion d'examiner et de répondre à une réclamation faisant état du même grief; qu'elle fait ensuite valoir que l'étude d'incidences ne s'est pas limitée à retranscrire les conclusions de l'étude Transitec

puisque'elle a également analysé l'impact en termes de trafic des autres projets avoisinants; qu'enfin, la partie intervenante passe en revue l'ensemble des griefs avancés par les parties requérantes et les réfute;

Considérant que, suivant l'article D.66, § 3, du Code de l'environnement : "Pour autant qu'ils soient pertinents et actuels, tout ou partie des résultats et des données obtenus lors d'une évaluation environnementale effectuée précédemment peuvent être intégrés dans l'étude d'incidences. Ceux-ci sont identifiés comme tels dans l'étude";

Considérant qu'en l'espèce, l'étude d'incidences afférente à la demande de permis de lotir, achevée en février 2010, indique très clairement que son chapitre consacré à la mobilité est en grande partie basé sur l'étude Transitec, achevée en mai 2007;

Considérant que le volet "mobilité" de cette étude ne peut toutefois être considéré comme une simple retranscription de l'étude Transitec; qu'ainsi, d'une part, certains ratios sont différents et, d'autre part, l'auteur de l'étude d'incidences tient compte de l'impact, en termes de trafic, d'autres projets avoisinants en cours, à savoir celui des Brasseries et celui des Papeteries;

Considérant que s'il est vrai que l'auteur de l'étude d'incidences n'a pas procédé à un nouveau comptage permettant de déterminer la situation très actuelle sur les voiries attenantes au projet, il faut observer, tout d'abord, que l'auteur de l'acte entrepris, lui-même, indique expressément qu'entre 2007 et 2010, aucun changement significatif ne s'est produit dans ce domaine; que, ensuite, les parties requérantes n'en signalent aucun, que, d'autre part, la réserve capacitaire des voiries était très large en 2007, et que, enfin, les prévisions du charroi généré aussi bien par le projet litigieux que par les deux projets en cours, réalisées dans l'étude d'incidences, sont maximalistes;

Considérant que s'il est exact que les vacances scolaires de Pâques tombaient, en 2007, durant la première quinzaine du mois d'avril, l'on ne peut raisonnablement présumer, en l'absence d'éléments sérieux, que le comptage effectué par une entreprise spécialisée dans ce type d'analyses au cours "d'un jour ouvrable moyen" du mois d'avril 2007 a été réalisé durant cette période de vacances scolaires;

Considérant que le troisième grief doit également être rejeté dans la mesure où les parties requérantes n'indiquent pas dans leur requête en annulation en quoi l'imprécision quant à la capacité théorique qu'elles dénoncent pourrait avoir une

influence tangible sur les conclusions de l'étude d'incidences ou sur l'acte entrepris; qu'à cet égard, elles se bornent à relever que les données de l'étude Transitec sont imprécises;

Considérant qu'il en est de même pour le grief portant sur la capacité des voiries et pour celui relatif à la capacité d'écoulement; qu'un simple doute non étayé par les parties requérantes ne peut suffire à mettre en cause les fondements d'une étude spécialisée;

Considérant quant à la réserve de capacité de 30 % pour les points critiques, relevée dans l'étude Transitec, que les parties requérantes se bornent à se demander ce qu'il en est en 2011; que la question ainsi posée se rattache à la première relative à l'obsolescence de l'étude Transitec et qui n'est pas tenue pour fondée;

Considérant que la fermeture du supermarché GB, dont l'existence était mentionnée dans l'étude Transitec, ne vient bouleverser ni les conclusions de l'étude d'incidences, ni les motifs de l'acte attaqué; que d'ailleurs, les parties requérantes n'en tirent elles-mêmes aucune conclusion autre que l'obligation d'aller s'approvisionner auprès d'autres magasins "plus éloignés";

Considérant que l'étude Transitec et l'étude d'incidences évoquent à plusieurs reprises la situation de la place de la Dodaine; que les constats posés à son égard dans l'étude d'incidences, et spécialement le fait que le trafic généré par le projet litigieux est de faible ampleur, n'imposaient pas les mesures préconisées par les parties requérantes;

Considérant que le second moyen n'est pas fondé;

Considérant que l'examen des deux moyens dans l'affaire A. 199.737/XIII-5850 qui conclut au caractère non fondé de ceux-ci emporte la même conclusion en ce qui concerne le premier moyen dans l'affaire A. 201.716/XIII-5996;

Considérant que dans l'affaire A. 201.716/XIII-5996, les requérants prennent encore deux autres moyens;

Considérant que dans le deuxième moyen, première branche, ils invoquent la violation "des articles D.50, D.62, D.64, D.66 et D.69 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, ainsi que [l']erreur dans les motifs et [l']erreur manifeste d'appréciation, en ce que l'acte attaqué a été délivré sur la base d'une étude

d'incidences fondée sur des informations caduques"; qu'ils font des reproches qui sont en substance, identiques à ceux exposés dans le second moyen ainsi qu'au secundo de la seconde branche du premier moyen invoqués dans l'affaire A. 199.737/XIII-5850 qui font aussi partie des griefs développés dans le cadre du premier moyen de la présente cause;

Considérant qu'en une seconde branche, les requérants invoquent la violation "des articles D.50, D.62, D.64, D.66 et D.69 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, ainsi que de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, [l']erreur manifeste d'appréciation et [l']insuffisance et/ou d'une ambiguïté dans les motifs de l'acte attaqué"; qu'ils critiquent essentiellement la motivation de l'acte entrepris, qu'ils estiment inadéquate à maints égards, et considèrent en outre que son auteur écarte sans aucune justification plusieurs suggestions d'amélioration que contient l'étude d'incidences sur l'environnement; qu'à leur estime, il en est ainsi de :

- 1/ celle portant sur la densité des logements (définition d'un nombre minimum et maximum d'habitations par îlot);
- 2/ celle portant sur la cohérence des matériaux de construction;
- 3/ celle portant sur la mobilité;
- 4/ celle portant sur le stationnement;
- 5/ celle portant sur la question énergétique;
- 6/ celle portant sur l'égouttage;
- 7/ celle portant sur les plantations;
- 8/ celle portant sur les prescriptions urbanistiques;
- 9/ celle portant sur la cohérence des documents accompagnant le permis de lotir;
- 10/ celle portant sur quelques points particuliers des prescriptions urbanistiques;
- 11/ celle portant sur les sentiers;
- 12/ celle portant sur les équipements collectifs;
- 13/ celle portant sur les mesures en phase de chantier;

Considérant, au sujet de la première branche, que la partie intervenante estime qu'elle se confond avec le premier moyen et que l'étude d'incidences préalable au projet de lotissement ne s'est pas limitée à retranscrire les conclusions de l'étude Transitec;

Considérant qu'à propos de la seconde branche, elle soutient que le projet initial de lotissement a bel et bien été remanié à la suite des recommandations émises dans l'étude d'incidences; qu'elle insiste en outre sur l'existence, dans le dossier afférant à la demande de permis, d'un tableau identifiant systématiquement les observations de l'auteur de l'étude d'incidences et les réponses qui y furent apportées par le demandeur;

Considérant, à propos de la première branche, qu'il y a lieu de se référer à l'examen du premier moyen en la cause A. 201.716/XIII-5996 et au premier moyen, seconde branche, secundo et au second moyen en la cause A. 199.737/XIII-5850; que, dès lors, comme ceux-ci, la première branche du deuxième moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la seconde branche, 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, quant au grief portant sur la densité des logements, que l'étude d'incidences contient le passage suivant :

" Le projet prévoit une densité de logement globalement comprise entre 20 et 22 logements à l'hectare. Ce chiffre est cependant défini pour le site entier, et ne reflète pas nécessairement la réalité des îlots. Il serait dès lors judicieux de définir un nombre minimum et maximum d'habitations par îlot. [...] Cependant l'adaptabilité des logements voulue par l'auteur de projet, qui constitue une originalité positive, pourrait être revue à la hausse et ce pour l'ensemble du projet";

que les parties requérantes reprochent à l'auteur de l'acte entrepris de ne pas avoir pris en considération ces deux suggestions;

Considérant que le grief manque en fait dès lors que le projet de lotissement soumis à l'autorité communale contient une définition du nombre de logements par lots, ainsi que le rappelle du reste l'acte entrepris, tandis que, par rapport au projet initial soumis à étude d'incidences, le taux de divisibilité maximum des logements du projet soumis à l'autorité est passé d'environ 20 % à 33 %; que l'autorité administrative n'est pas tenue d'évoquer spécifiquement chacune des recommandations émises par l'auteur de l'étude d'incidences et ce, spécialement dans l'hypothèse où le projet initial a été modifié dans le but précis d'intégrer la recommandation en question;

Considérant, à propos du grief portant sur la cohérence des matériaux de construction, que les parties requérantes reprochent en substance à l'auteur de l'acte entrepris de ne pas avoir mis en œuvre la recommandation de l'auteur de l'étude d'incidences proposant d'imposer "l'usage des mêmes matériaux par ensemble bâti en définissant ces ensembles en référence aux zones de construction du plan de lotissement";

Considérant que l'acte entrepris contient des développements suffisamment pertinents et détaillés permettant de comprendre dans quelle mesure cette recommandation a été suivie et les raisons qui ont présidé à ce choix :

- " La composition architecturale est régie par des prescriptions assurant une homogénéité, tout en laissant la créativité s'exprimer, qui imposent notamment un gabarit et un nombre de logements minimaux et maximaux par lot, une même physionomie de toiture en type et couleur et enfin l'adoption d'une palette chromatique des matériaux de façade coordonnée à celle des plantations (réparties en 3 strates liées à la densité dégressive de l'urbanisation); que la liberté laissée pour le choix des matériaux est compensée par l'imposition d'une palette chromatique très précise assurant une intégration suffisante de ces matériaux; qu'il est en effet essentiel que la teinte des matériaux soit coordonnée;

[...]

La définition d'une palette chromatique précise est beaucoup plus fiable que celle d'un matériau en lui-même, tout en garantissant un effet harmonieux d'ensemble. Ainsi, il n'y a rien de plus différent qu'une brique et une autre brique, y compris dans celle que l'on définit comme «brun rouge traditionnel». Ici, ce sont des nuances précises qui sont données :

- en désignant la composition de la couleur sans beaucoup d'interprétation possible, par exemple S1020-Y20R prescrit pour les façades «Bocage» signifie 10 % de noir, 20 % de «couleur», (70 % de blanc par déduction), la «couleur» étant composée de jaune avec 20 % de rouge... ;
- en laissant, il est vrai, la porte ouverte à des matériaux différents, mais néanmoins semblables par unité urbanistique, soit par îlot, soit par 16 logements en moyenne";

Considérant que dans leur requête et dans leur dernier mémoire, les requérants citent deux passages de l'étude d'incidences qui, à leur estime, n'ont pas trouvé d'écho dans l'acte attaqué :

- " Les prescriptions laissent volontairement une certaine liberté de réalisation en termes de matériaux, mais précisent toutefois les teintes imposées. Il faut toutefois assurer une cohérence par îlot, notamment en front de façade, car le bâti est fortement perçu depuis la voirie. Il serait toutefois souhaitable que les prescriptions urbanistiques soient précisées, notamment en matière de matériaux de construction autorisées et de leurs associations."
- " L'auteur de projet prévoit de créer une identité des îlots en fonction des teintes de matériaux de construction employées. Des palettes chromatiques de référence sont judicieusement illustrées dans le document. Cette disposition pourrait néanmoins conduire à des ensembles peu homogènes par la juxtaposition de matériaux trop différents (exemple : juxtaposition de parements en blocs apparents, brique et bois)";

Considérant que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, les extraits de l'acte attaqué mentionnés ci-avant expliquent clairement les motifs pour lesquels l'autorité privilégie la définition d'une palette chromatique, estimée plus fiable que celle d'un matériau en lui-même;

Considérant, concernant le grief portant sur la mobilité, que le passage de l'étude d'incidences qui, à l'estime des parties requérantes, n'aurait pas trouvé de réponse dans l'acte entrepris est le suivant :

" Dotée d'une bonne accessibilité via la N25, la N4 et l'E411, la commune souffre malgré tout de la saturation de certains de ces grands axes, en particulier de la N4 qui forme un obstacle vers l'E411. A l'échelle locale, l'insertion des véhicules en relation avec le projet ne devrait pas poser de problème majeur. A plus long terme, l'existence de plusieurs projets importants pourrait néanmoins aggraver les problèmes existants (notamment place de la Dodaine) et une réflexion globale serait souhaitée";

Considérant que le grief n'est pas fondé dès lors qu'il ressort aussi bien de l'arrêté ministériel du 27 janvier 2011 relatif aux voiries que de la décision litigieuse, dans laquelle son auteur affirme expressément partager les motifs de celui-ci et les reproduit d'ailleurs in extenso, que la problématique de la mobilité a fait l'objet d'une attention particulière qui prête peu le flanc à la critique; que la "réflexion globale" à mener "à plus long terme" que l'auteur de l'étude d'incidences suggère dépasse manifestement le cadre de la décision que l'autorité était invitée à prendre; que, d'ailleurs, l'auteur de l'acte entrepris a expressément souligné que les projets en cours (Brasserie et Papeterie) avaient été pris en compte et affirme, sans être sérieusement contesté, que "l'insertion des véhicules en relation avec le projet ne devrait pas poser de problème majeur";

Considérant, relativement au grief portant sur le stationnement, que les parties requérantes citent plusieurs extraits de l'étude d'incidences et soutiennent que "l'acte attaqué est singulièrement muet sur la question du stationnement et ne répercute en rien la préoccupation manifestée par l'auteur de l'étude d'incidences";

Considérant que dans leur mémoire en réplique et dans leur dernier mémoire, les requérants insistent sur "les recommandations précises de l'étude d'incidences auxquelles, il n'est pas apporté de réponse spécifique :

- l'attribution des places de stationnement aux habitants et la réservation de places de stationnement publiques;
- la détermination précise des quantités de places pour chaque type d'habitations :
 - deux emplacements de stationnement par maison;
 - un emplacement de stationnement par appartement;
 - un emplacement de parking par cinq emplacements privés;
- la détermination des besoins en stationnement des fonctions étrangères à l'habitat (crèche, centre de bien-être, ...);

Considérant que s'il est exact que l'acte attaqué ne contient aucune motivation particulière à ce sujet, il y a lieu de remarquer que le nombre de places de stationnement a été augmenté dans le projet qui fait l'objet du permis de lotir; que

l'arrêté ministériel du 27 janvier 2011, intégralement reproduit dans le permis de lotir, examine adéquatement la question des parkings, en constatant son augmentation, et celle des déplacements par vélo; que l'acte attaqué ne devait pas être motivé davantage pour permettre aux parties de le comprendre;

Considérant, au sujet du grief portant sur la question énergétique, que les parties requérantes s'interrogent sur le sort réservé à la recommandation, émise par l'auteur de l'étude d'incidences, d'imposer "dans les prescriptions urbanistiques l'obligation de réaliser pour chaque lot (qui correspondent à des îlots) une étude énergétique afin de définir un niveau optimum de performances énergétiques";

Considérant que dès lors que les auteurs du projet de lotissement ont intégré cette recommandation en indiquant, à l'article 1.5.1 des prescriptions urbanistiques (faisant partie intégrante du dossier de la demande de permis de lotir), que chaque demande de permis d'urbanisme doit contenir une étude énergétique des bâtiments, une motivation spéciale du permis de lotir n'était pas requise;

Considérant, relativement au grief portant sur l'égouttage, que les parties requérantes regrettent que la recommandation de l'auteur de l'étude d'incidences suivant laquelle le bassin d'orage et le réseau de collecte des eaux de pluie devraient être réalisés lors de la mise en place du premier îlot, n'ait pas expressément été formulée dans une condition reproduite dans l'acte litigieux;

Considérant que s'il est exact que le permis n'impose pas une telle condition, l'auteur de la décision litigieuse indique expressément que "l'assise de la voirie principale, ainsi que le réseau d'infrastructures (égouts, énergie, ...) devra être réalisée en une fois dans la mesure où l'égouttage doit aboutir vers le bassin d'orage et la rue de Corbais"; que, dès lors, une telle affirmation, exprimée de manière aussi nette, doit être considérée comme une condition imposée par le permis attaqué;

Considérant, à propos du grief portant sur les plantations, que les parties requérantes regrettent que l'acte entrepris ne consacre aucun développement aux recommandations émises par l'auteur de l'étude d'incidences suivant lesquelles, d'une part, les plantations autorisées devraient être celles renseignées par l'arrêté wallon du 20 décembre 2007 et, d'autre part, seule la mise en place d'espèces indigènes, dont le rôle épuratoire est avéré, le long des noues végétalisées devrait être autorisée;

Considérant que les auteurs de la demande de permis de lotir ont intégré ces deux recommandations dans les prescriptions urbanistiques du lotissement; qu'une motivation spécifique n'était pas requise dès lors que l'auteur du permis de lotir suivait lesdites recommandations;

Considérant, sur le grief relatif aux prescriptions urbanistiques, que les parties requérantes reprochent à l'auteur de l'acte entrepris de ne pas avoir donné écho à la recommandation émise par l'auteur de l'étude d'incidences suivant laquelle il conviendrait de "simplifier et restructurer les prescriptions urbanistiques";

Considérant que l'auteur de la demande de permis de lotir a effectivement procédé à la simplification et à la restructuration des prescriptions urbanistiques; l'auteur de l'acte entrepris - comme le fonctionnaire délégué - s'est exprimé à suffisance sur la forme et sur la clarté de ces prescriptions en considérant que les options de base du projet "ont pour conséquence la production d'un dossier de demande de permis quelque peu atypique; qu'il importe néanmoins de relever qu'il est assorti d'un cahier n° 1, sans valeur réglementaire, dont l'objectif est de présenter la méthodologie utilisée et le concept d'ensemble, ce qui en facilite grandement la lecture, et permet tant aux particuliers qu'aux autorités de comprendre et d'interpréter les prescriptions du cahier n° 2 et des plans";

Considérant, pour le grief portant sur la cohérence des documents accompagnant le permis de lotir, que les parties requérantes reprochent à l'auteur de l'acte entrepris de ne pas avoir donné écho à la recommandation émise par l'auteur de l'étude d'incidences suivant laquelle il conviendrait de "préciser la destination des zones du plan de lotissement dans les prescriptions urbanistiques";

Considérant que le grief est irrecevable dès lors que les parties requérantes n'allèguent pas avec un minimum de vraisemblance que l'auteur de la demande de permis de lotir n'aurait pas apporté ces précisions et n'en tirent pas de conséquences;

Considérant, quant au grief portant sur quelques points particuliers des prescriptions urbanistiques, que les parties requérantes reprochent à l'auteur de l'acte entrepris de ne pas avoir répondu à la recommandation émise par l'auteur de l'étude d'incidences suivant laquelle il conviendrait de

- " - Préciser le type de logement pour chaque îlot de manière explicite (maison unifamilliale).
- Mentionner de la même manière dans tous les documents le nombre min et max de logements prévus. Il ne semble pas opportun de faire référence au plan masse pour le calcul du nombre de logement par îlot.
- Réduire la hauteur sous faîte (par exemple à 10 m pour les volumes disposant de deux niveaux francs).
- Définir de manière plus claire la proportion de logements groupés par îlot";

Considérant que le grief est irrecevable dès lors que les parties requérantes se bornent à alléguer que l'auteur de la demande de permis de lotir n'aurait pas apporté au projet litigieux les modifications suggérées par l'auteur de l'étude d'incidences;

Considérant, à propos du grief portant sur les sentiers, que les parties requérantes reprochent à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir donné écho à la recommandation émise par l'auteur de l'étude d'incidences suivant laquelle il conviendrait de

- " - Préciser dans les prescriptions urbanistiques que le réseau de sentiers prévu sur le plan de lotissement doit obligatoirement être réalisé. Éventuellement conférer un statut public à ces chemins de manière à y garantir un accès public. Ce point devrait être discuté avec les autorités communales.
- Planter un sentier orienté nord/sud à travers certains îlots de manière à assurer un réseau de sentiers continu nord/sud comme le prévoit le schéma de structure urbanistique. Parallèlement, réexaminer la position des chemins en vue de réduire au maximum le trajet entre les poches de parking en bout d'îlot et les habitations";

Considérant que le grief est irrecevable dès lors que les parties requérantes n'allèguent pas avec un minimum de vraisemblance que l'auteur de la demande de permis de lotir n'aurait pas apporté au projet litigieux les modifications suggérées par l'auteur de l'étude d'incidences;

Considérant, à propos du grief portant sur les équipements collectifs, que les parties requérantes reprochent à l'auteur de l'acte entrepris d'octroyer au titulaire du permis de lotir une trop grande latitude dans son exécution quant à la réalisation, ou, plus exactement, la non-réalisation de la crèche; qu'à cet égard, la décision querrellée prévoit ce qui suit :

- " Enfin, en ce qui concerne le fait que les infrastructures d'accueil actuelles (crèches, écoles, ...) qui seraient insuffisantes, il doit tout d'abord être observé que le permis de lotir prévoit la réalisation d'une crèche, laquelle ne pourra bien entendu voir le jour que si un exploitant manifeste son intérêt. Les prescriptions prévoient que sa non réalisation permet l'affectation au logement. Il est logique de prévoir une autre affectation si le projet ne peut se concrétiser, et ce afin d'éviter de devoir procéder à une modification du permis de lotir ou créer une « coquille vide ». Néanmoins, si le besoin existe et si le promoteur ne démontre pas qu'il a tout mis en œuvre pour trouver l'exploitant de cette crèche, une saine conception de l'aménagement du territoire devra logiquement conduire l'autorité communale à refuser un projet de logement à cet endroit. Pour le surplus, il ne peut être exigé de construire les infrastructures d'accueil avant que le besoin ne se manifeste. Il appartiendra à l'autorité communale de réagir à ces besoins au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisation, laquelle s'étendra nécessairement sur plusieurs années";

Considérant que cette motivation est suffisante et adéquate, en particulier par rapport au passage de l'étude d'incidences auquel les parties requérantes se réfèrent; qu'au demeurant, la critique portant sur l'excès de latitude octroyé au promoteur doit être relativisée dès lors que l'affectation en logements de l'espace dévolu à la crèche demeure et est soumise à permis d'urbanisme; qu'en réalité, les parties requérantes entendent par ce grief substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité communale, ce que ni elles ni le Conseil d'Etat ne peuvent faire sous réserve d'une erreur manifeste d'appréciation, laquelle n'est pas établie en l'espèce;

Considérant, au sujet du grief portant sur les mesures en phase de chantier, que l'auteur de l'étude d'incidences a émis, s'agissant des mesures à adopter pour réduire les inconvénients inhérents au chantier, les douze recommandations suivantes :

- " 1/ Eviter au maximum toute perturbation de la faune et/ou de la flore.
- 2/ Eviter au maximum de détériorer les milieux naturels en place, notamment les zones périphériques du projet.
- 3/ Interdire l'accès du chantier au public.
- 4/ Informer le personnel travaillant sur le chantier des risques liés à une exposition excessive au bruit pour eux comme pour les riverains et des mesures simples à mettre en place pour réduire les bruits de chantier (utilisation et entretien des machines notamment).
- 5/ Adopter des horaires de travail socialement acceptables (travaux bruyants aux périodes les moins gênantes).
- 6/ Réduire le plus possible la durée des travaux pour limiter les nuisances.
- 7/ Etablir un état des lieux des voiries empruntées par le trafic lourd avant le début des travaux de voirie et d'équipement du lotissement, et imposer un itinéraire pour le charroi pendant les travaux.
- 8/ Informer les riverains du déroulement des travaux (notamment le planning des travaux les plus bruyants) et des mesures qui sont prises pour améliorer leur cadre de vie. Désigner un responsable (médiateur) pour tenir ce rôle et prévoir éventuellement un document écrit reprenant le planning des travaux (mis à jour en cas de changement significatif).
- 9/ Nettoyer les voies d'accès au chantier et bâcher les camions en cas de sécheresse pour limiter les dépôts de poussière.
- 10/ Poser une signalisation temporaire informant les usagers des voiries voisines de la présence de trafic de chantier.
- 11/ Prévoir sur le chantier des conteneurs destinés aux déchets de classe 2.
- 12/ Prévoir des zones de parcage délimitées pour les engins de chantier et pourvues de séparateurs d'hydrocarbures. Privilégier l'emploi d'huiles biodégradables.
- 13/ Organiser le chantier en relation avec la législation sur la sécurité et la santé sur les chantiers temporaires et mobiles";

Considérant que les parties requérantes reprochent à l'auteur de l'acte entrepris de ne pas avoir pris en considération l'ensemble de ces suggestions; qu'elles soutiennent à cet égard que la création du comité d'accompagnement est une réponse insuffisante à toutes ces recommandations;

Considérant que l'acte entrepris contient sur le sujet les éléments de motivation suivants :

- " - La durée totale du chantier pour la mise en œuvre de cette zone est difficile à déterminer. En effet, le lotisseur ne peut maîtriser cette donnée qui dépend en réalité de la demande en terrains, immeubles et appartements qui se manifestera. En tout état de cause, il n'est nullement de l'intérêt du lotisseur de retarder la fin de la mise en œuvre de l'urbanisation à venir. Celui-ci répondra logiquement à la demande et l'évolution des constructions dépendra donc logiquement de l'ampleur de celle-ci. Il ne peut être exigé d'un lotisseur qu'il aille plus vite que la demande du marché, ce qui supposerait qu'il construise des immeubles vides, sans candidats acquéreurs. Néanmoins, la réalisation du projet par îlot, chacun constituant un lot, a pour effet de concentrer les travaux et de réduire leur durée. Il ne peut être exigé que l'ensemble des voiries soient réalisées avant les immeubles au motif que le chantier de construction des bâtiments endommagerait inmanquablement les aménagements de voiries réalisés. Enfin, comme le suggère l'étude d'incidences, des limitations en termes d'horaire de travail sont imposées au terme de la présente décision.
- L'article 6.3 des prescriptions du permis de lotir garantit l'entretien du terrain durant la phase de chantier au moins une fois par an. Au surplus, afin de favoriser la mise en place le plus rapidement possible de l'image souhaitée pour le site, un plan de pré-verdurisation sera mis en œuvre dans l'ensemble du site. Ainsi, les arbres de structure paysagère (cahier 1, partie 4, § 4, 4) situés en dehors des zones futures de chantier seront plantés au début du chantier et un semis d'un mélange du type « prairie fleurie » couvrira les lots non bâtis, lequel sera fauché une fois l'an au début du mois d'août. Pour le solde, des délais de plantation sont imposés (art. 6.2) par rapport à celles générées par les grands axes de circulation voisins;
- Le travail sur les chantiers du site ne pourra se faire qu'en dehors des dimanches et jours fériés et entre 6h30 et 18h00, sauf nécessité technique ou urgence dûment justifiées;
- Un comité d'accompagnement sera mis en place dans les 3 mois de la délivrance du présent permis de lotir, dont les modalités de composition et de fonctionnement sont précisées ci-après [...]"

Considérant de plus, que les prescriptions urbanistiques élaborées par le promoteur accordent une attention particulière aux plantations à réaliser prioritairement et à l'entretien des lots durant la période qui précède l'érection des constructions; que, par ailleurs, bon nombre de recommandations émises par l'auteur de l'étude d'incidences sont imposées en vertu de réglementations spécifiques et pourront trouver leur place dans les permis d'urbanisme qui seront délivrés en suite de l'acte litigieux, ainsi que l'indique expressément l'auteur de l'acte attaqué lui-même; qu'ainsi, à la lumière des éléments qui précèdent et compte tenu du fait que la critique des parties requérantes est générale en n'identifiant pas avec précision laquelle (ou lesquelles) de ces douze recommandations aurait dû impérativement figurer dans l'acte entrepris, eu égard à son importance et à sa nature, ce grief n'est pas fondé;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la seconde branche du moyen n'est pas fondée; qu'il s'ensuit que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles D.50 et D.60 du Code de l'environnement, d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une insuffisance dans les motifs de l'acte attaqué";

Considérant qu'en une première branche, elles soutiennent que l'acte entrepris contient une contradiction dans ses motifs en ce que l'avis du fonctionnaire délégué et la décision ministérielle du 27 janvier 2011 sont "frontalement contradictoires" au sujet de l'ouverture de voirie vers la rue de Corbais sans que l'auteur de la décision litigieuse indique pour quelles raisons il a préféré choisir l'option retenue par le ministre;

Considérant qu'en une deuxième branche, elles considèrent que "la renonciation par la partie adverse d'imposer ou d'au minimum proposer la moindre fonction commerciale de proximité dans le cadre du projet de lotissement en cause se voit donc mal motivée en fait";

Considérant qu'en une troisième branche, elles relèvent qu'un élément essentiel de la cohérence du lotissement, à savoir la création de la place Saint-Jean et de ses aménagements, figure en dehors du périmètre du permis de lotir si bien que, à leur estime, l'autorisation litigieuse prend appui sur la réalisation d'un autre projet, lui-même dépendant d'une "autorisation administrative future et hypothétique";

Considérant qu'au sujet de la première branche, la partie intervenante soutient notamment que "la question de l'ouverture des voiries nouvelles et de leur jonction avec la rue de Corbais ne fait pas l'objet de l'acte attaqué et l'appréciation qu'en a fait le fonctionnaire délégué ne constitue donc pas un motif" de celui-ci; qu'à son estime, la décision entreprise ne se borne pas à citer les deux documents que les parties requérantes estiment contradictoires mais, au contraire, précise que l'arrêté constitue une réponse aux différents avis formulés parmi lesquels figure celui du fonctionnaire délégué;

Considérant que, à propos de la deuxième branche, la partie intervenante se réfère au motif pertinent de l'acte entrepris qu'elle estime adéquat; qu'en outre, selon elle, "le fait que la surface commerciale mentionnée dans le RUE ait disparu n'empêchait en rien la partie adverse de confirmer l'option retenue par le RUE et de la justifier par de nouveaux motifs";

Considérant relativement à la troisième branche, que la partie intervenante soutient que "l'ensemble des plans du lotissement indique clairement l'emplacement de la place Saint-Jean et le fait que sa dénomination n'apparaisse pas dans les plans d'agglomération n'empêche pas de parfaitement la localiser en lisant les plans du projet"; qu'elle précise que la plus grande partie de cet espace ne lui appartient pas si bien qu'elle ne pouvait l'inclure dans sa demande de permis de lotir;

Considérant, quant à la première branche, que si, effectivement, la décision ministérielle du 27 janvier 2011 ainsi que l'avis du fonctionnaire délégué du 20 avril 2011 sont reproduits in extenso dans l'acte entrepris et que ces deux opinions divergent quant à l'étendue de l'accessibilité à conférer à l'ouverture vers la rue de Corbais, l'auteur de la décision litigieuse a bien indiqué qu'il se ralliait aux considérations émises par le ministre en indiquant que "Le Collège partage entièrement les considérations de la décision d'ouverture de voirie prise par le Ministre Lutgen en date du 27 janvier 2011. Ce faisant, il a été répondu adéquatement aux réclamations, avis et suggestions"; que, dès lors que le ministre lui-même avait clairement énoncé pour quelles raisons il entendait que le maillage entre la rue de Corbais et la voirie menant au lotissement soit limité aux modes doux, la décision litigieuse n'est, en elle-même, entachée d'aucune contradiction sur cette problématique;

Considérant qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, à propos de la deuxième branche, que le passage critiqué de l'acte entrepris est libellé comme suit :

" En ce qui concerne les affectations auxiliaires complémentaires souhaitées par le RUE, le centre de Bien-Etre trouve toute son expression place Saint-Jean, aisément accessible à proximité directe de la Maison de Repos existante et à l'interface du noyau bourg existant. La fonction commerciale de proximité, déjà mise en question par le RUE compte tenu de la proximité d'une moyenne surface, est, par contre, totalement abandonnée eu égard au fait qu'un développement commercial serait plus profitable plus près de la gare et du centre de l'entité";

Considérant que l'on n'aperçoit aucun élément factuel erroné dans ce considérant; que l'auteur de l'acte entrepris ne prétend pas que cette moyenne surface existe encore mais il indique simplement que le RUE en faisait état; qu'ensuite, il énonce clairement pourquoi, dans le projet litigieux, la fonction commerciale de proximité a été abandonnée, en indiquant que celle-ci serait plus profitable plus près de la gare et du centre de l'entité;

Considérant qu'en sa deuxième branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la troisième branche, que s'il est exact que la place Saint-Jean est appelée à jouer un rôle central dans l'articulation du projet litigieux et qu'elle ne figure pas dans le périmètre du lotissement, sa localisation précise ne fait aucun doute; qu'ainsi que l'exposent la première partie adverse et la partie intervenante, cette dernière n'est pas propriétaire de la majorité de l'espace où elle est amenée à s'implanter, de sorte qu'il était difficile de l'inclure dans sa demande;

Considérant que les passages que l'acte entrepris lui consacre sont dépourvus d'ambiguïté : "En ce qui concerne les aménagements du carrefour entre la rue Saint-Jean et le futur accès, les principes sont énoncés dans le permis de lotir et, pour le solde, le permis d'urbanisme devra préciser ceux-ci"; que l'auteur de la décision litigieuse évoque encore cette place à la sixième condition et, surtout, à la huitième : "Le lotisseur devra prendre en charge l'ensemble de l'aménagement de la place Saint-Jean"; qu'ainsi l'aménagement de cette place peut être analysé en l'imposition d'une charge d'urbanisme visée à l'article 128, § 2, alinéa 2, du CWATUPE;

Considérant que, certes, la réalisation de la place nécessitera l'octroi d'un permis d'urbanisme mais, tout comme pour la mise en oeuvre du permis de lotir lui-même, des autorisations urbanistiques devront être demandées et obtenues;

Considérant qu'il n'y a là ni erreur de fait, ni contradiction dans les motifs ni erreur manifeste d'appréciation; qu'en sa troisième branche, le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires A. 199.737/XIII-5850 et A. 201.716/XIII-5996 sont jointes.

Article 2.

Les requêtes en annulation sont rejetées.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge des requérants.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.