

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 224.324 du 10 juillet 2013

A. 208.515/XIII-6585

En cause : **FAFCHAMPS** Jean-Marie,
ayant élu domicile chez
Me Jacques PIRON, avocat,
rue des Déportés 82
4800 Verviers,

contre :

1. la Commune de Pepinster,

ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Muriel GOFFIN, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
DOMOVOI,**

ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Grégory WINAND, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

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

Vu la requête unique introduite le 11 avril 2013 par Jean-Marie FAFCHAMPS qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Pepinster à la société anonyme (S.A.) DOMOVOI, le 29 janvier 2013, pour la construction de trente-trois logements rues Sylvain Balau et du Bois d'Oltmont à Pepinster;

Vu la requête introduite le 2 mai 2013 par laquelle la S.A. DOMOVOI demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 5 juin 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 27 juin 2013 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Régis BOMBOIRE, loco Me J. PIRON, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Mes Michel DELNOY et Muriel GOFFIN, avocats, comparaissant pour la première partie adverse, Me Gabriele WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Mes Grégory WINAND et Guillaume BURTON, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 29 mars 2012, les mandataires de la S.A. DOMOVOI introduisent, à l'administration communale de Pepinster, une demande de permis d'urbanisme pour la construction de trente-trois logements durables répartis sur deux ensembles comptant quatre et trois volumes et situés rues Sylvain Balau et du Bois d'Oltmont, dans le quartier dit "des Nids d'Aguesses", sur des parcelles cadastrées section B, première division, parcelles n^{os} 59K, 71H, 71K et 83K. L'accusé de réception du dossier complet est délivré le 16 avril suivant.

Suivant les prescriptions du plan de secteur de Verviers-Eupen, adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979, les parcelles en cause sont inscrites en majeure partie en zone d'habitat et en zone forestière pour le solde qui n'est toutefois pas affecté par le projet.

2. A l'initiative de la commune, la demande est soumise à enquête du 19 avril au 4 mai 2012. Soixante-sept réclamations sont faites et quatre observations verbales complémentaires sont formulées à la réunion publique. La teneur des oppositions et les autres antécédents de la procédure administrative sont rapportés dans les motifs du permis en cause.

3. Le collège communal délivre le permis le 29 janvier 2013. Il s'agit de l'acte attaqué motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat (pour les parcelles cadastrées 01^{er} division Section B N° 59 K, 71 K et 83 K), en zone d'habitat pour partie et en zone forestière pour le solde (pour la parcelle cadastrée 01^{er} division section B N° 71 H) au Plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par Arrêté royal du 23/01/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Vu que la parcelle cadastrée 01^{er} division section B N° 71 H n'est pas concernée par le projet et garde son affectation actuelle;

Considérant que le bien est situé en zone d'aléa d'inondation nul (pour les parcelles cadastrées 01^{er} division section B N° 59 K, 71 K, 83 K, 71 H) au plan «pluies» adopté par Arrêté du Gouvernement wallon du 27/06/2007, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre approuvé le 10 novembre 2005 par la Région Wallonne qui reprend celui-ci en régime d'assainissement collectif (pour les parcelles cadastrées 01^{er} division section B N° 59 K, 71 K, 83 K, 71 H);

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

Considérant que le Bourgmestre et le Secrétaire communal ont déclaré en date du 16/04/2012 qu'une étude d'incidences n'était pas nécessaire;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 4 du CWATUPE (Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie);

Attendu qu'une enquête publique a été réalisée du 19/04/2012 au 04/05/2012, conformément aux dispositions du CWATUPE;

Vu le procès-verbal d'enquête à laquelle il a été procédé sur le territoire de la commune, duquel il résulte que plusieurs oppositions écrites nous sont parvenues émanant de [...] portant sur :

- le nombre d'emplacements de parking insuffisants;
- l'accroissement des problèmes de mobilité suivants déjà existants, vu l'augmentation des véhicules :
 - lors de la période hivernale
 - pour les services d'urgence
 - sécurité concernant les enfants jouant dans la rue;
 - impossibilité de desservir le quartier par les transports en commun;
- le fait que le projet dénature le cadre existant du quartier, ainsi que sa quiétude et sa convivialité;
- l'implantation d'autant de logements aura pour effet de dévaloriser les habitations existantes;
- les toits plats dénaturent l'harmonie architecturale du quartier;
- le fait que les immeubles vont gêner la vue des habitations existantes;
- l'égouttage;
- le prix de vente des futurs logements;
- c'est un projet démesuré par rapport à l'ensemble du quartier;
- la pertinence de l'avis de la CCATM avant la fin d'enquête;
- pas de réalisation d'une étude d'incidences ?;
- la modification de l'implantation des immeubles à construire rue Bois d'Oltmont;
- le fait que la SWL détient 25 % du capital de la S.A. DOMOVOI, y a-t-il conflit d'intérêt ?;
- le non-respect de la législation concernant l'enquête;

D'autre part,

[...]

nous ont formulé verbalement les observations suivantes :

Ils réitèrent leur réclamation et présentent les points supplémentaires suivants :

- obligation de vendre un pourcentage de maisons avant la construction afin de ne pas brader les prix des immeubles pour ne pas dévaluer les constructions existantes;
- inquiétude quant à la sécurité, au nombre d'emplacements de parking insuffisants, au charroi automobile qui va amener de l'insécurité au niveau du quartier vu la qualité des routes.

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 20/11/2012 et que son avis a été transmis en date du 28/12/2012 en application de l'article 107 § 2 du Code précité et que son avis favorable conditionnel est libellé comme suit :

« ... Considérant l'analyse globale et l'avis favorable conditionnel rédigés par le Collège Communal dans son rapport en séance du 13/11/2012;

Attendu que ce rapport renseigne :

" Considérant que le projet s'inspire du contexte architectural existant (couleur des matériaux de façade, implantation et volumétrie) ce qui permet d'assurer une cohérence tout en proposant une réponse innovante à la problématique du logement durable de qualité.

Vu la proximité du projet avec le «noyau d'habitat» de Pepinster centre.

Vu la proximité du projet avec la gare SNCB de Pepinster.

Considérant que la densité proposée est un juste compromis entre la densité du quartier existant et les objectifs (40 logements/hectare) définis par le Ministre Henry dans l'ouvrage intitulé «politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle-lignes de force».

Attendu que l'enquête publique a été réalisée conformément à l'article 4 du CWATUPE et non en application du Code de l'environnement".

Attendu que les sociétés de distribution et d'alimentation ont été consultées (eau, électricité, gaz, ...);

Attendu que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone d'habitat et qu'ils s'intégreront dans l'environnement bâti et non bâti;

En conséquence, j'émet un avis favorable conditionnel sur le projet :

Les conditions émises par le Collège communal sont pertinentes et devront être de stricte application».

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

Vu que l'avis de la société AIDE a été sollicité en date du 12/04/2012 et qu'il a été reçu en date du 14/05/2012. Cet avis est favorable et libellé comme suit :

« Nous avons l'honneur de vous informer que la dite demande ne soulève aucune objection de notre part. Il apparaît en effet que ce projet est conforme au Règlement Général d'Assainissement fixé par le livre II du Code de l'Environnement».

Vu que l'avis de la société RESA distribution électrique a été sollicité en date du 12/04/2012 et reçu en date du 04/05/2012. Cet avis est favorable conditionnel et libellé comme suit :

« Les travaux d'équipements (BT, HT, EP, VOO) de la zone seront réalisés par TECTEO mais entièrement à charge des demandeurs. L'installation d'une cabine HT est également nécessaire.
Participation financière :
Equipement en énergie 33.130,60 € exempt de TVA
Eclairage 5.339,40 € hors TVA».

Vu que l'avis de la société RESA distribution gaz a été sollicité en date du 12/04/2012 et reçu en date du 23/07/2012. Cet avis est favorable conditionnel et libellé comme suit :

« L'équipement en gaz naturel de ce lotissement est économiquement justifiable.
Réseau de distribution de gaz naturel basse pression à poser
Pour permettre le raccordement des immeubles prévus dans le lotissement, nous devons poser, dans les voiries existantes rues Sylvain Balau et Bois d'Oltmont, un ensemble de canalisations d'une longueur totale de +/- 315 m en diam. 110 mm P.E.H.D....
Coûts estimatifs : ± 11.370,00 € (fourniture et pose seules)
Ces travaux sont exonérés de TVA.
Les frais de coordination des chantiers temporaires ou mobiles sont toujours à charge et aux frais des lotisseurs».

Vu que l'avis de la société BELGACOM a été sollicité en date du 12/04/2012 et reçu en date du 02/05/2012. Cet avis est favorable conditionnel et libellé comme suit :

« L'infrastructure Belgacom à l'heure actuelle est insuffisante à l'endroit concerné.
Les frais relatifs à l'extension seront pris en charge par BELGACOM. Cependant, dans le cas où il est prévu un réaligement de voirie, BELGACOM demande la mise à disposition d'une tranchée plane et rectiligne à 60 cm de profondeur en trottoir, ainsi que des gaines à 80 cm de profondeur aux traversées de chaussée, suivant nos indications».

Vu que l'avis de la CCATM a été sollicité en date du 12/04/2012 et reçu en date du 02/05/2012. Cet avis est favorable conditionnel et libellé comme suit :

- « Compte tenu de certaines incertitudes relatives à l'égouttage et à la mobilité, le dossier devrait être complété par une étude permettant d'évaluer :
- l'impact du projet sur la mobilité du quartier;
 - la capacité des égouts existants à reprendre la surcharge due aux nouvelles constructions.

Par ailleurs, s'agissant de terrains appartenant à la société wallonne du Logement destiné historiquement à la construction d'habitations sociales et afin de garder l'homogénéité caractérisant la sociologie du quartier, la commission souhaite que les logements construits soient accessibles aux "primo accédants" (les personnes qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale depuis au moins deux ans) et, par conséquent, propose au collège communal d'adresser à la SWL un courrier dans ce sens».

Vu que l'avis du Service Régional d'Incendie (SRI) a été sollicité en date du 12/04/2012 et reçu en date du 11/05/2012. Cet avis est favorable conditionnel et libellé comme suit :

- « S'agissant de logements contigus mais ne comportant pas de locaux communs, il n'y a pas d'impositions particulières, si ce n'est le compartimentage entre logement Rf 1 heure [sic] (les plans sont conformes dans leur intégralité).

L'installation électrique des bâtiments sera réceptionnée par un organisme agréé. La copie du rapport vierge de toute remarque sera transmise au SRI.

Si l'installation gaz [sic] : elle sera installée par un placeur notifié ou réceptionnée par un organisme agréé. La copie du rapport vierge de toute remarque sera transmise au SRI.

Un détecteur de fumée optique garanti 5 ans par le constructeur et portant le label CE sera placé par niveau».

Vu que l'avis de la société SWDE a été sollicité en date du 12/04/2012 et reçu en date du 26/04/2012. Cet avis est favorable et libellé comme suit :

- « L'alimentation en eau ne nécessite pas d'extension. La conduite diam. 80 FD située dans l'accotement contigu est suffisante pour la fourniture en eau destinée à la consommation des usagers».

Vu que l'avis de la société VOO a été sollicité en date du 12/04/2012 et reçu en date du 25/04/2012. Cet avis est favorable conditionnel et libellé comme suit :

- « Le branchement au réseau de télédistribution VOO des immeubles pourra être réalisé par notre société. Ce branchement se fera par l'extension du réseau existant, qui comprend les travaux de branchement en voirie publique et privée (lettre du 16/03/2012 - participation financière du demandeur s'élève à 15.060,00 €)».

Vu que l'avis du service Travaux de l'administration communale de Pepinster a été sollicité en date du 12/04/2012 et dont l'avis favorable conditionnel et libellé comme suit [sic] :

- « • Pour ce qui est des aménagements en relation avec la voirie et les stationnements :
- o Les trottoirs d'une largeur de 1.5m bordure comprise seront revêtus en asphalte;
 - o Les bordures seront de type IIIC;

- o Les stationnements sur les parcelles seront réalisés en matériaux drainant de type gravier stabilisé dans un tapis cellulaire;
- o Les stationnements en voirie seront des marquages routiers réalisés à chaud;
- o Les impétrants seront placés dans les trottoirs;
- o Les trottoirs seront réalisés en ultime étape;
- Pour ce qui est de l'égouttage :
 - o L'égout existant en aval du projet est en mauvais état et devra être réfectionné.
L'administration communale prendra en charge la réfection de cet égout et le demandeur participera financièrement à ces travaux à hauteur de 33/75^{ème} du montant de l'adjudication qui sera réalisée dans le cadre du marché public pour la réfection de l'égout existant situé sur la parcelle cadastrée 1^{ère} division section B n° 56 b.
 - o Le système de citerne tampon sera dimensionné pour offrir une retenue de 30 litres par m² de zone imperméable (toiture, accès, terrasse...) avec un ajustage de 32 mm;
 - o Les raccordements seront réalisés selon les prescriptions du Qualiroute;
 - o Une servitude d'accès (4 m de large) et en sous-sol pour la pose d'un nouvel égout;
 - o Le demandeur fournira la note de calcul hydrologique des futurs déversements des eaux de pluie;
 - o Le demandeur provoquera une réunion entre l'AIDE et l'Administration communale de Pepinster.
- Impétrants :
 - o Vu les limites de propriétés reprises au plan, des équipements des impétrants sont en place actuellement (BI, pylône électrique) dans le domaine privé. Il y aurait lieu de prévoir des enclaves pour régulariser cette situation.
 - o Des mesures de réfection spécifiques seront imposées lors du placement des impétrants dans la voirie existante. A définir lors d'une réunion plénière avec les impétrants provoquée par le demandeur.
- Documents :
 - o Le demandeur dressera un cahier des charges des travaux à réaliser en voirie qui sera approuvé par le collège;
 - o Un règlement de copropriété prévoira que les réparations et l'entretien des égouttages sur les terrains privatifs seront à sa charge, de même pour les zones [lire : de] stationnement sur les parcelles. Ce règlement figurera [sic] également les aménagements ayant un impact sur le ruissellement des eaux et prendra en considération les servitudes indiquées ci-avant».

Vu la circulaire ministérielle du 23/10/2002 relative aux règles d'enquête publique applicables en matière de permis d'urbanisme;

Vu les conclusions de l'étude de mobilité réalisée par la société EuroEco Environnement (agréée par le CWEDD en tant qu'auteur d'EIE) en juin 2012 ayant pour objet l'évaluation de l'impact sur la mobilité routière d'un projet immobilier sis rue Bois d'Oltmont et rue Sylvain Balau à Pepinster et libellées comme suit :

« Le projet faisant l'objet de la présente évaluation est de taille limitée et ne devrait pas engendrer de modifications très importantes de la circulation automobile telle qu'elle est actuellement observée. La circulation autour du quartier de la gare est bien organisée et assure une fluidité tout à fait correcte dans la situation actuelle. Celle-ci ne sera pas remise en cause par la mise en œuvre du projet».

Attendu que le projet dispose d'au moins une place de parking par logement ainsi que quelques emplacements complémentaires sur le domaine privé pour un total de 36 places. D'autre part, un stationnement complémentaire de 11 places est également prévu en voirie via un marquage au sol. Ces dispositifs sont justement proportionnés par rapport au projet. Ils sont de nature à renforcer et structurer l'offre existante et ainsi assurer une organisation harmonieuse du parage dans le quartier.

Vu la note explicative rédigée par Madame M-C Durieux Directrice de la SWL et Monsieur L. Vansassenbrouck, Directeur technique de Projenor SA, en réponse à l'avis de la CCATM expliquant :

- Le contexte de la constitution de la société DOMOVOI sa :
 - « La société d'économie mixte DOMOVOI a été créée suite à un appel d'offres public entre la SWL et la Société Projenor, les objectifs que s'est donnée la SWL au travers du cahier des charges régissant l'appel d'offres étaient "valoriser au mieux les terrains qu'elle détient" et "favoriser l'augmentation de l'offre de logement en région wallonne par la mise sur le marché de logements de qualité, à coût maîtrisé, situés dans un environnement de qualité et à proximité des centres urbains"».
- L'accessibilité des logements aux ménages à revenus moyens :
 - « ... En outre, une grande attention a été portée lors de l'élaboration du projet sur la "diversité et la durabilité sociale" du quartier. Le projet répond à une intention de proposer une mixité sociale équilibrée liée au contexte local et permettant de maintenir et de favoriser la vitalité, le "bien-être" et la cohésion sociale existant dans le quartier des Nids d'Aguesses. ...».
 - « ... Les choix de mise en œuvre et donc la maîtrise des coûts de construction, la conception des logements en terme de surface ont été menés dans l'objectif de limiter le coût final et donc de rendre accessibles ces logements aux ménages à revenus moyens...».

Considérant que le projet de par ses caractéristiques :

- implantation en terrasses,
- volumétrie maîtrisée (rez + 1 maximum côté voirie),
- liaison directe avec le terrain et la voirie,
- toiture plate forme,

permet de respecter les lignes de force du paysage tout en offrant des ouvertures paysagères vers la vallée de la Vesdre depuis le domaine public.

Considérant que le projet s'inscrit dans la continuité du quartier des Nids d'Aguesses constitué majoritairement d'habitations réalisées par la société Terrienne et que ce projet permet de terminer cet ensemble resté inachevé;

Considérant que le projet s'inspire du contexte architectural existant (couleur des matériaux de façade, implantation et volumétrie), ce qui permet d'assurer une cohérence tout en proposant une réponse innovante à la problématique du logement durable de qualité;

Vu la proximité du projet avec le «noyau d'habitat» de Pepinster centre;

Vu la proximité du projet avec la gare SNCB de Pepinster (410 m à vol d'oiseau et 885 m par la route);

Considérant que la densité de logements (densité brute : surface = 11.822 m² soit 1,182 ha --> $33/1,182 = 28 \text{lgmt/ha}$, calculé suivant l'ouvrage du CPDT - Note de recherche 36 : densité et densification - novembre 2012 - pages 14 à 16) répond d'une part aux recommandations du CWATUPE relatives à la gestion parcimonieuse du sol (article 1) et d'autre part aux directives émises par le

Ministre de l'aménagement du Territoire (Politique d'Aménagement du Territoire pour le 21^{ème} siècle - Lignes de forces - novembre 2010 - ed. resp. Philippe Henry, Ministre de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la mobilité; pages 16 à 20);

Considérant que la densité proposée est un juste compromis entre la densité du quartier existant et les objectifs précités;

Attendu que la référence au Livre 1^{er} du [lire : Code] de l'environnement relatif à l'organisation de l'enquête publique n'est pas d'application, cette dernière a été réalisée conformément aux prescriptions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme du Patrimoine et de l'Energie;

Attendu que la CCATM a rendu son avis dans les délais prescrits par le CWATUPE;

Vu que le projet se compose de deux ensembles de typologie différente,

- que le premier est constitué de 4 unités semi-mitoyennes avec toiture à double versant en continuité avec le bâti existant dans lequel les nouvelles constructions viennent s'intégrer.
- que le deuxième occupe un terrain d'une topographie accentuée, tout en épousant au mieux le relief du sol pour une intégration optimale; Par ailleurs, les toitures plates permettent aux habitants du quartier d'assurer le maintien des vues paysagères vers la Vesdre. Ce nouvel ensemble (îlot) possède sa propre identité architecturale;

Attendu que les vues paysagères sont également préservées par les espaces libres entre les sous-ensembles bâtis, notamment à partir du coin de la rue Sylvain Balau, où un espace de convivialité est prévu;

Attendu qu'il en est de même pour l'implantation des 4 maisons semi-mitoyennes disposées de manière à dégager au maximum des vues entre les deux blocs pour les habitants situés rue Bois d'Oltmont n° 1, 3, 4, 5 et dont l'orientation contribue également à ce dégagement;

Attendu que le projet s'implante à la lisière d'un vaste espace boisé, et que celui-ci est entièrement conservé;

Attendu que le projet veille à préserver des zones vertes importantes et conserve un dégagement vers des vues paysagères intéressantes;

Considérant que le projet est de facture contemporaine, que son architecture tient compte des techniques de construction d'aujourd'hui et répond à des besoins économiques et environnementaux actuels et qu'il est de nature à répondre aux exigences actuelles d'un point de vue performance énergétique du bâtiment, de par l'utilisation des matériaux choisis;

Considérant par ailleurs que le choix de la teinte des bâtiments correspond à la teinte de la majorité des habitations du quartier et permet ainsi de s'intégrer au mieux à ces caractéristiques locales;

Attendu que le projet est de nature à apporter une plus-value à l'ensemble du quartier et de ses immeubles compte tenu de la convivialité à laquelle il va contribuer et de l'espace communautaire créé qui sera renforcé;

Considérant que la quiétude des habitants du quartier sera préservée grâce à l'implantation des zones de terrasses en recul important par rapport à la voirie et grâce à la localisation des espaces jardin à l'arrière des logements;

Attendu que l'emprise de la surface bâtie laisse une part de terrain importante au jardin et que cette part, bien qu'en copropriété, sera accessible aux logements de plain-pied à usage privatif;

Attendu que chacun des logements bénéficie d'un accès indépendant, d'un espace privatif extérieur indépendant, que le projet vise à minimiser les vues obliques, permettant ainsi à chacun de garder une intimité, tant à l'intérieur des logements qu'à l'extérieur;

Attendu que chacun des logements bénéficie d'un accès à un espace privatif, soit une terrasse, soit un jardin;

Attendu que les logements projetés répondent parfaitement aux normes de salubrité en vigueur et au Code du logement;

Vu que le projet représente une offre de logements d'une grande mixité de par la diversité de la typologie de logements, de la variété de leur composition (de 1 à 4 chambres) et de leur répartition (appartements 1ch : 2x; appartements 2ch : 6x; appartements 3ch : 8x; duplex 2ch : 6x; duplex 3ch : 7x; maisons semi mitoyennes 2ch convertibles en 4ch : 2x; maisons semi mitoyennes 3ch convertibles en 5ch : 2x);

Considérant que ces différents types de modèles [sic] de logements répondent à une demande variée allant de logement de petit et moyenne taille avec jardin ou terrasse (destinés aux jeunes couples, célibataires, personnes âgées, familles monoparentales, possibilités PMR) à des logements (ou maisons) plus spacieux, avec de plus grands jardins (familles nombreuses ou recomposées). Cette diversité de logements permettra d'absorber l'évolution démographique et d'assurer ainsi la «pérennité» du quartier tout en maintenant sa vitalité;

Considérant que le projet propose une mixité sociale équilibrée liée au contexte local et permettant de maintenir et de favoriser la vitalité, le «bien-être» et la cohésion sociale existants dans le quartier des Nids d'Aguesses;

Considérant que cette diversité permet d'assurer une mixité adaptée à la demande de Pepinster et ses environs et contribue à la dynamique sociale dans ses dimensions intergénérationnelle et interculturelle;

Attendu que le nombre de places de parking et car-ports est de 47 soit en moyenne 1,5 place de stationnement/logement, ce qui permet de répondre au mieux à la diversité de composition des logements. Par ailleurs, ce nombre de stationnements, sans proscrire la voiture dans le quartier, tend également à favoriser l'usage de la mobilité douce, notamment vers la gare SNCB située à proximité du site;

Considérant que l'offre en stationnement a été évaluée en tenant compte de la proximité des transports en commun;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de favoriser la mobilité douce;

Attendu que le projet ne modifie en rien l'accessibilité des véhicules de secours;

Considérant que la voirie ne peut être considérée comme un espace de jeux pour les enfants, et que par ailleurs, «la commune refuse d'attribuer cette double fonction, même temporairement, aux espaces de voiries dans l'ensemble de la commune»;

Considérant que le nouveau projet de parking de 75 places le long de la voie ferrée permet de diminuer drastiquement le phénomène de parking sauvage en bas du quartier Nids d'Aguesses et autour du quartier de la gare;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit un nombre de places de parcage suffisant calculé sans tenir compte du nouveau parking de la gare;

Considérant que le projet n'augmente pas de façon conséquente le trafic du quartier et qu'en tout état de cause l'entretien des voiries sera toujours assuré par les services communaux;

Vu que le projet ne nécessite pas la création de nouvelle voirie et que par conséquent il n'augmentera pas la charge d'entretien pour les services communaux;

Attendu que l'étude de mobilité répond aux questions soulevées lors de l'enquête publique quant à d'éventuels problèmes que pourraient créer les «goulots rue Bouhy, rue de l'Hospice et le pont du chemin de fer»;

Attendu que dans l'étude de mobilité, des comptages ont été réalisés permettant d'objectiver la situation actuelle;

Attendu que le projet permettra in fine la réalisation d'un trottoir de part et d'autre de la voirie rue Sylvain Balau, améliorant ainsi la sécurité des piétons;

Attendu que le marquage au sol prévu au projet régit l'organisation de stationnement d'un seul côté de la voirie, qu'il permet ainsi d'éviter le stationnement sauvage et qu'il est par ailleurs de nature à renforcer la sécurité en forçant les automobilistes à réduire leur vitesse;

Attendu que le projet est conforme aux objectifs et principes des actions envisagées par la Commune dans le cadre de son ancrage communal du logement défini dans sa délibération du conseil communal du 17/06/2007 et libellé comme suit :

« ...2) dans le cadre d'une politique de logement durable, la vision des futurs lotissements sera intégrée dans une politique plus générale. La promotion de la performance énergétique des bâtiments devient essentielle.

3) A plus long terme, notre programme d'action favorisera la création de logements intergénérationnels permettant l'hébergement de personnes seules, de familles et de personnes âgées. Cette action pourra s'inscrire également dans le cadre du logement durable (habitat inséré harmonieusement au milieu de vie - coût de production maîtrisé et un loyer (charges comprises) accessible selon les revenus...».

Attendu que le projet ne modifie en rien les conditions climatiques et que les services communaux garantissent déjà, dans la mesure de leurs possibilités techniques, la sécurité des automobilistes par temps hivernal;

Attendu que le réseau d'égouttage, tant privatif que public, ainsi que les citernes de temporisation ont été surdimensionnés afin d'éviter tout problème ultérieur;

Attendu que les revêtements de stationnement, de dimensions par ailleurs réduites, sont de nature perméable;

Vu la note de calcul du bureau Lacasse-Monfort SPRL datée du 16/01/2013 relative au dimensionnement des citernes tampon, de l'égout privatif et confirmant la capacité suffisante de l'égout public en aval;

Considérant que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;

Vu le rapport du Collège communal en date du 13/11/2012;

Vu le plan d'exécution techniques et égouttage daté du 21/01/2013;

Vu le métré et cahier des charges des infrastructures daté du 06/12/2012;

Vu la note explicative concernant l'accessibilité des logements datée du 22/06/2012 et rédigée par M^{me} Durieux pour la Société Wallonne du Logement et Mr Vansassenbrouck pour la société Projénor.

[...]"

Considérant que la S.A. DOMOVOI, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

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

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 128, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il expose que cette disposition impose à l'autorité de refuser le permis si le terrain à bâtir ou à urbaniser ne dispose pas d'accès à une voie suffisamment pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante; qu'il soutient que cette disposition vise la desserte du quartier et la fluidité du trafic, ainsi que l'accès aux véhicules de secours; qu'il estime qu'il ressort du rapport de la société EURECO établi en juin 2012 à la requête de l'autorité communale et intitulé "Evaluation de l'impact sur la mobilité routière d'un projet immobilier sis rue du Bois d'Oltmont et rue Sylvain Balau à Pepinster" que la circulation dans le quartier des Nids d'Aguesses est déjà difficile sans tenir compte des incidences du projet litigieux, le seul accès au quartier qui soit réellement carrossable étant la rue de l'Hospice; qu'il ajoute que les modes de déplacement "doux" sont compromis par la forte déclivité du terrain, que le quartier n'est pas desservi par les transports en commun et qu'en cas d'accident ou par temps de neige, le quartier pourrait même devenir inaccessible; qu'il conclut que l'article 128 commandait le refus de permis; qu'il précise à l'audience que ce qu'il conteste n'est pas l'absence d'accès, mais le défaut d'accès suffisant compte tenu de la situation des lieux;

Considérant que l'article 128 du CWATUPE dispose comme suit :

" Le permis visé à l'article 88, 89, 107 ou 127 est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit de bâtir ou d'urbaniser un terrain n'ayant pas d'accès à une voie

suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, et pour autant que les conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'eau ne soient pas rencontrées pour la ou les parcelles concernées";

Considérant que le projet litigieux est implanté à front de deux voies carrossables; qu'il n'est pas établi que les rues Sylvain Balau et du Bois d'Oltmont ne sont pas suffisamment équipées en eau, en électricité, pourvues d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux; qu'il n'est pas non plus établi que ces voiries n'ont pas la largeur ou la solidité qui permette le passage des véhicules de secours alors que le service d'incendie a donné un avis favorable au projet; que le moyen n'est pas fondé en ce qu'il est pris de la violation de l'article 128, précité;

Considérant, quant à l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation, que l'appréciation de l'administration est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu;

Considérant qu'il ressort de l'acte attaqué que plusieurs administrations consultées ont donné un avis favorable au projet, y compris le service régional d'incendie qui n'a formulé aucune objection quant à l'accessibilité; qu'en outre, une étude de mobilité non contestée conclut à l'impact limité du projet sur la circulation automobile; qu'il s'ensuit que l'erreur manifeste d'appréciation n'est pas établie;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration;

qu'il constate que nombre d'oppositions ont été formulées à l'enquête publique, dont la sienne, où étaient mises en avant les difficultés de circulation dans le quartier, l'accès aux services de secours, l'absence de transports publics et, plus généralement, l'insécurité induite par le projet litigieux;

qu'il note qu'un projet comparable a été rejeté par une décision ministérielle du 28 mars 2006 confirmant le refus, opposé en première instance, les fonctionnaires technique et délégué; qu'il expose que la décision prise sur recours était essentiellement motivée comme suit :

" Considérant, quant à l'accessibilité du site, que les voiries d'accès sont manifestement sous-dimensionnées et inadaptées à la circulation qui sera générée tant par les 140 logements que par les infrastructures de loisir et de détente; que la déclivité du site est en outre inadaptée aux modes de déplacements doux; que le trafic qui serait généré par le projet aurait de plus un impact significatif sur le milieu écologique environnant; qu'il n'est de surcroît pas opportun de faire application de l'article 86 du CWATUP dans le cas présent, le projet, de façon globale, ne répondant pas aux principes généraux guidant l'urbanisation du territoire wallon";

qu'il fait valoir que si les difficultés de circulation n'étaient pas réelles, l'intervenante n'aurait pas fait procéder à leur examen par un auteur d'études agréé et que, du reste, ce rapport est muet quant à l'accessibilité aux services de secours;

qu'il prétend qu'en posant que le projet serait sans influence sur cette question, l'autorité délivrante n'a pas répondu adéquatement à l'objection portant sur l'accès au quartier en général;

qu'il souligne que les pointages réalisés par les auteurs du rapport révèlent que le charroi quotidien du quartier des Nids d'Aguesses équivaut à sept cents cinquante mouvements et que la réalisation du projet aura pour conséquence d'accroître ce chiffre de trois cents nonante six, soit de l'ordre de cinquante pour cent, ce qui aura forcément pour conséquence d'augmenter le risque d'engorgement et d'entrave au passage des véhicules de secours;

qu'il soutient qu'en ignorant cette question, pourtant fondamentale, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs dispose que les décisions individuelles doivent être motivée en la forme; que, pour autant, l'administration active n'a pas l'obligation de répondre point par point aux objections soulevées lors de l'enquête publique; que les réclamations ne constituent qu'un élément d'appréciation parmi d'autres, permettant aux autorités de se forger une conception de l'intérêt général en connaissance de cause; qu'il faut, mais qu'il suffit, que les motifs de l'acte administratif rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant d'ailleurs fonction de celui de la réclamation; qu'il faut que les réclamants et, en cas de litige, le juge puissent comprendre, à la lecture de la décision, les motifs pour lesquels les objections n'ont pas été suivies;

Considérant que l'acte attaqué contient une motivation relative à la desserte du quartier et à l'impact du projet en cause sur la mobilité; que la décision attaquée satisfait ainsi aux exigences de la loi relative à la motivation formelle; qu'en exigeant davantage, le requérant invite le Conseil d'Etat à substituer son appréciation à celle de l'administration;

Considérant qu'il est malaisé de rapprocher du projet litigieux le précédent invoqué par le requérant; que ce précédent était en effet d'une toute autre ampleur et qu'il n'était pas situé dans la même rue; que, en outre, exiger du collège communal qu'il s'aligne sur les décisions où sont intervenues les autorités régionales revient à nier l'existence d'un recours en réformation et le double examen qu'il implique; que le requérant ne démontre pas d'erreur manifeste d'appréciation dans le chef du collège communal;

Considérant qu'il résulte des débats succincts qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire et de trancher définitivement l'affaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix juillet deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.