CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.933 du 20 décembre 2013

A. 210.133/XIII-6732

En cause :

1. **CLOSE** Jean,
2. **TROQUET** Jean,
3. **LAGASSE** Christine,

ayant tous élu domicile chez
Me Jean-Marc SECRETIN, avocat,
rue des Augustins 32
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune d'Aywaille,**
   ayant élu domicile chez
   Mes Patrick HENRY et
   Nathalie VAN DAMME, avocats,
   place des Nations Unies 7
   4000 Liège,

2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
   avenue de Tervueren 34/27
   1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée ACTUCONSTRUCT,
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Martin LAUWERS, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

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

Vu la requête unique introduite le 6 septembre 2013 par Jean CLOSE, Jean TROQUET et Christine LAGASSE en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 27 juin 2013 par le collège communal d'Aywaille à la société anonyme (S.A.) ACTU CONSTRUCT, autorisant la démolition d'une maison et la construction d'une résidence à appartements sur un bien sis à Aywaille, rue des Sœurs, 10, cadastré 1ère division, section A, n°os 998W et 999E;

Vu la requête introduite le 27 septembre 2013 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) ACTUCONSTRUCT, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 13 novembre 2013 fixant l'affaire à l'audience du 11 décembre 2013 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, Mme BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Mes J.-M. SECRETIN et S. HOSTIER, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me N. DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Mes M. DELNOY et M. LAUWERS, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 18 mai 2012, la S.P.R.L. ACTUCONSTRUCT introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de démolir une maison et de construire une résidence comprenant 18 appartements sur un bien situé à Aywaille, rue des Sœurs, 1, et cadastré 1ère division, section E, n°s 998w et 999e.

Les biens visés par cette demande sont situés en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme, lequel a été adopté par un arrêté du gouvernement wallon du 20 novembre 2011. Ils figurent en outre en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.) Amblève.

2. Les requérants, Jean CLOSE, Jean TROQUET et Christine LAGASSE, sont propriétaires d'habitations érigées respectivement sur les parcelles cadastrées 1ère division, section A, n°s 1010h, 998x et 1000w2, situées aux numéros 47, 59 et 53 de la rue François Cornesse, qui est une rue parallèle à la rue des Sœurs. La parcelle de Jean TROQUET jouxte le fond de la parcelle où est située la maison à démolir.

3. Par un pli du 30 mai 2012, les autorités communales avisent la demanderesse de permis de l'irrecevabilité de sa demande.

4. Le 6 juin 2012, la S.P.R.L. ACTUCONSTRUCT introduit une nouvelle demande après avoir complété son dossier.

5. Le 21 juin 2012, la commune d'Aywaille établit un avis de réception par lequel elle estime que le dossier est complet; par un pli recommandé du 30 juillet 2012, elle avise la demanderesse de permis que son dossier est recevable et complet.

6. Le 16 août 2012, le service régional d'incendie (S.R.I.) émet un avis défavorable sur le projet; le 29 août 2012, la demanderesse de permis communique des plans modifiés en conséquence; le 31 août 2012, le S.R.I. émet un avis favorable.

7. A la suite de l'avis préalable informel défavorable émis par le fonctionnaire délégué le 29 novembre 2012, le collège communal invite la demanderesse de permis à revoir le projet.

8. Le 11 mars 2013, la demanderesse de permis dépose des plans modifiés ainsi qu'un dossier actualisé; le nouveau projet, qui diminue le bâtiment d'un niveau

en réaménageant les combles, prévoit la réalisation de seize appartements, desservis par vingt emplacements de parking.

9. Le 25 mars 2013, le S.R.I. émet un avis favorable conditionnel.

10. Du 29 mars au 15 avril 2013, une enquête publique se tient sur le territoire de la commune; elle suscite le dépôt de 21 réclamations, parmi lesquelles figurent celles des requérants. Les riverains se plaignent, pour l'essentiel, du gabarit de la construction projetée, du défaut d'intégration au cadre environnant ainsi que des nuisances découlant du grand nombre d'appartements prévus (parking, charroi,...) et de l'organisation du chantier.

11. Le 17 avril 2013, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable sur le projet. A cette occasion, elle sollicite "la possibilité de conserver, pour l'avenir, un passage entre la Rue des sœurs et l'Avenue François Cornesse".

12. Dans son avis du 23 avril 2013, le service des travaux de la commune d'Aywaille estime que les deux emplacements de parking non couverts prévus par le projet ne sont pas admissibles.

13. Le 24 avril 2013, le service communal d'urbanisme émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

14. Le 25 avril 2013, le collège communal émet un avis favorable à condition, notamment, que "l'emprise d'une future liaison piétonne permettant de relier la Rue des Sœurs et l'Avenue François Cornesse soit réalisée dans le coin Nord-Est de la parcelle cad. Sect. A. n° 998W et 999E, entre les parcelles cad. A n° 1000C2 et 998X" et que les deux emplacements de parking non-couverts soient supprimés.

15. Le 7 juin 2013, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

16. Après communication par la demanderesse de permis de plans modifiés tenant compte des conditions formulées par le collège communal, ce dernier octroie le permis sollicité le 27 juin 2013. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé comme suit :

" Considérant que cette demande est complète et recevable et que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement;

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

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification du relief du sol;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologiques ou classés;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines;

Vu le Décret modifiant le Livre I^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement en date du 10 novembre 2008, en particulier les art. 4 à 6;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur de Huy-Waremme adopté par Arrêté Royal du 20/11/1981, 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 PASH Amblève qui reprend celui-ci en Régime d'assainissement collectif, dont le régime fut rendu applicable par décision du 22/12/2005;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : 2° (la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës - AGW du 23 décembre 1998, art 1er), la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions;

Attendu qu'une enquête publique a été réalisée du 29/03/2013 au 15/04/2013, conformément aux dispositions du C.W.A.T.U.P.E.;

Considérant que 21 réclamations ont été introduites (dont 10 courriers-types); qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant qu'en vertu de l'article 107, § 2, du Code précité, les actes et travaux projetés requièrent l'avis du Fonctionnaire délégué;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité par la Commune en date du 30 avril 2013 (talon recommandé daté du 03/05/2013);

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué, daté du 07 juin 2013, est favorable conditionnel; que son avis est libellé comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que Actu Construct SA a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue des Sœurs 10 à 4920 Aywaille, cadastré Section A n° 998 w *999 e ayant pour objet : Démolition d'une maison et construction d'une résidence à appartements (seize logements).

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de Aywaille, dont le récépissé porte la date du 06/06/2012, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 21/06/2012;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 03/05/2013;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20/11/1981.

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.);

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : Application de l'article 330-2° du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 29/03/2013 au 15/04/2013;

Considérant que 21 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

Les réclamations individuelles (dont 10 courriers-types) portant principalement sur :

- la hauteur (gabarit) du bâtiment projeté.
- l'ombre portée ainsi que les vues sur les propriétés voisines.
- la mobilité et la sécurité routière
- le manque de places de parking ainsi que l'emprise au sol du bâti (rapport P/S)
- les problèmes d'égouttage et les nuisances qui seront dues au chantier
- la perte de quiétude dans le quartier et l'esthétique du projet.

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis défavorable en date du 16/04/2013;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Régional d'incendie a transmis son avis en date du 21/03/2013;

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

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification du relief du sol;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologiques ou classés;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines;

Vu les circonstances urbanistiques locales;

Vu le décret du 10/11/2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, en particulier les articles 4 à 6;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande porte sur la démolition d'une maison et construction d'une résidence à appartements;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 03 juin 2013 (indice H du 20 janvier 2013);

Attendu que l'objet a déjà fait l'objet d'une demande d'avis préalable (réf. AVP 2011-12);

Considérant le reportage photographique en notre possession.

Considérant le rapport urbanistique rédigé le 17 mai 2012 par le Maître de l'Ouvrage et l'Architecte M. Borsu (copies ci-annexées);
Vu l'analyse émise par le Service communal de l'urbanisme que celle-ci renseigne :

- Vu l'analyse défavorable émis par la C.C.A.T.M. en sa séance du 16 avril 2013 (hauteur, emprise au sol, manque de parking);
- Considérant que la C.C.A.T.M souhaite également que le projet intègre la possibilité de réaliser, à l'avenir, une liaison piétonne entre la rue des Sœurs et l'Avenue François Cornesse;
- Considérant que ce passage pourrait se réaliser via les parcelles cad. Sect. A n° 1000 C2, 999 E et 998 X moyennant réalisation, dans le cadre du présent projet, de la réalisation d'une emprise dans le coin Nord-Est de la parcelle

cad. Sect. A 999 E; Considérant que le bâtiment projeté présentera une hauteur sous gouttière et une hauteur faîtière inférieure à celles du bâtiment situé de l'autre côté de la voirie (Avenue de la République Française, 10-18);
- Vu le gabarit de la construction à démolir, figuré sur les plans joints à la demande de permis d'urbanisme;
- Considérant que le bâtiment projeté est implanté plus près de la voirie que le bâtiment à démolir;
- Considérant que le versant arrière de la toiture du bâtiment à démolir se confond avec le versant de la toiture arrière du projet;
- Considérant que la hauteur du projet n'est pas de nature à porter plus d'ombre sur les terrains situés à front de l'Avenue François Cornesse;
- Considérant que le projet se développe sur la quasi-totalité de la largeur du terrain;
- Considérant que l'implantation en limite de propriété permettra de concevoir un immeuble mitoyen sur la parcelle contiguë, située également en zone d'habitat à caractère rural;
- Considérant que la largeur du bâtiment projeté induit une forte occupation du terrain;
- Considérant, toutefois, que le fait de traiter une partie du premier niveau en toitures plates végétalisées a pour effet de réduire la problématique de la minéralisation du site;
- Considérant que le terrain est situé à proximité immédiate du centre-ville (commerces, services), et à moins de 100 mètres de la gare SNCB et des arrêts de bus;
- Vu le projet de modification du SDER (proposition d'objectifs), mentionnant que «Les perspectives démographiques envisagent pour les années à venir une augmentation annuelle de 14.000 ménages. Dans cette hypothèse, la Wallonie devra offrir plus de 125.000 nouveaux logements d'ici à 2020 (et) 350.000 logements d'ici 2040»;
- Considérant que le projet de modification du SDER (proposition d'objectifs) indique qu'il convient de «prévoir davantage de nouveaux logements dans les territoires centraux en milieu urbain et rural»;
- Considérant dès lors, qu'il y a lieu de densifier l'habitat à l'endroit;
- Vu la superficie des appartements projetés, variant de 59 à 114 m²;
- Considérant que les logements projetés présentent une certaine mixité;
- Considérant que, vu la situation du projet, les habitants de l'immeuble projeté n'auront pas nécessairement le besoin de disposer d'une voiture;

Attendu que cette note du 24 avril 2013 est pertinente et qu'elle développe une analyse globale et des arguments qui visent à souligner l'intégration du projet dans l'environnement bâti;

Vu l'avis émis par le Collège communal dans son rapport en séance du 25 avril 2013; attendu que ce rapport prend en considération les remarques des réclamants, de la C.CA.T.M. et vise à y répondre (gabarit, densité, parking…) ;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;

J'émets, toutefois, l'avis suivant : FAVORABLE CONDITIONNEL.

Les conditions émises par le Collège communal devront être de stricte application. (voir copies ci-annexées): emprise liaison piétonne, prescriptions SRI, gestion zone de parking... ».

Vu la demande de permis initiale, visant la démolition d'une habitation existante et la construction d'un immeuble de 18 appartements;

Vu l'avis préalable défavorable émis par le Fonctionnaire délégué, motivé par des aspects de volumétrie, d'occupation du sol, de mobilité et d'intégration au site bâti;

Considérant que le projet initial a été réduit d'un niveau, portant le nombre d'appartements projetés à 16 (3 X 1 chambre; 10 X 2 chambres et 3 X 3 chambres);

Considérant que le Collège communal, en sa séance du 31 janvier 2013, a émis un avis de principe favorable sur le projet de réalisation de 16 appartements desservis par 20 emplacements de parking (dont 2 non-couverts);

Considérant que les nouveaux plans ont été déposés officiellement en date du 11 mars 2013;

Considérant qu'une enquête publique s'est tenue du 29 mars 2013 au 15 avril 2013 en vertu de l'article 330, 2°, du CWATUPE;

Considérant que 21 réclamations individuelles (dont 10 courriers-types) ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique;

Considérant que les réclamations portent, en synthèse, sur la hauteur du bâtiment, l'ombre portée sur les propriétés voisines, les vues sur les propriétés voisines, la mobilité et la sécurité routière, le manque de places de parking, l'esthétique du projet, l'emprise au sol du bâtiment, les problèmes d'égouttage, la perte de quiétude du quartier et les nuisances dues au chantier;

Considérant que le projet prévoit, en façade avant, pour la majeure partie du bâtiment, une hauteur sous gouttière de 3 niveaux francs (± 8,00 mètres);

Vu l'avis défavorable émis par la C.C.A.T.M. en sa séance du 16 avril 2013 (hauteur, emprise au sol, manque de parking);

Considérant que la C.C.A.T.M. souhaite également que le projet intègre la possibilité de réaliser, à l'avenir, une liaison piétonne entre la rue des Sœurs et l'Avenue François Cornesse;

Considérant que ce passage pourrait se réaliser via les parcelles cad. Sect. A n° 1000 C 2, 999 E et 998 X, moyennant réalisation, dans le cadre du présent projet, de la réalisation d'une emprise dans le coin Nord-Est de la parcelle cad. sect. A 999E;

Considérant que le bâtiment projeté présentera une hauteur sous gouttière et une hauteur faîtière inférieure à celles du bâtiment situé de l'autre côté de la voirie (Avenue de la République Française 10-18);

Vu le gabarit de la construction à démolir, figuré sur les plans joints à la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que le bâtiment projeté est implanté plus près de la voirie que le bâtiment à démolir;

Considérant que le versant arrière de la toiture du bâtiment à démolir se confond avec le versant de la toiture arrière du projet;

Considérant que la hauteur du projet n'est pas de nature à porter plus d'ombre sur les terrains situés à front de l'Avenue François Cornesse;

Considérant que le projet se développe sur la quasi-totalité de la largeur du terrain;

Considérant que l'implantation en limite de propriété permettra de concevoir un immeuble mitoyen sur la parcelle contiguë, située également en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que la largeur du bâtiment projeté induit une forte occupation du terrain;

Considérant, toutefois, que le fait de traiter une partie du premier niveau en toitures plates végétalisées a pour effet de réduire la problématique de la minéralisation du site;

Considérant que le terrain est situé à proximité immédiate du centre-ville (commerces, services), et à moins de 100 mètres de la gare SNCB et des arrêts de bus;

Vu le projet de modification du SDER (proposition d'objectifs), mentionnant que «Les perspectives démographiques envisagent pour les années à venir une augmentation annuelle de 14.000 ménages. Dans cette hypothèse, la Wallonie devra offrir plus de 125.000 nouveaux logements d'ici à 2020 [et] 350.000 logements d'ici 2040»;

Considérant que le projet de modification du SDER (proposition d'objectifs) indique qu'il convient de « prévoir davantage de nouveaux logements dans les territoires centraux en milieu urbain et rural»;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de densifier l'habitat à l'endroit;

Vu la superficie des appartements projetés, variant de 59 à 114 m²;

Considérant que les logements projetés présentent une certaine mixité;

Considérant que, vu la situation du projet, les habitants de l'immeuble projeté n'auront pas nécessairement le besoin de disposer d'une voiture;

Vu le rapport dressé par le Conducteur des Travaux en date du 23 avril 2013 relatif à la voirie et à l'égouttage;

Considérant que l'implantation des 2 emplacements de parking non-couverts, au niveau d'un élargissement de trottoir destiné à protéger un passage pour piétons situé à proximité immédiate d'une école, n'est pas appropriée;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de supprimer ces 2 emplacements de parking non-couverts;

Considérant, toutefois, vu la situation géographique de la parcelle, que la réalisation de 18 emplacements de parking pour 16 appartements reste suffisante;

Considérant que la sécurité routière, incluant le stationnement sauvage, en ce compris à proximité d'une école, est régie par le Code de la route;

Considérant que la pente de sortie du parking est réduite à 5 % sur les 5 premiers mètres, tel que préconisé par le conducteur des Travaux, en vue de permettre une visibilité acceptable pour les automobilistes quittant les garages en sous-sol;

Considérant que la façade arrière du bâtiment projeté est plus éloignée des propriétés sises Avenue François Cornesse que la façade arrière de l'habitation existante;

Considérant, dès lors, que les «vues plongeantes sur les propriétés riveraines» avancées par des réclamants sont toutes relatives;

Considérant que les fenêtres du pignon gauche du projet donnent vers la cour de récréation de l'école;

Vu les matériaux de parement proposés, de nature à s'intégrer, par leur teinte, aux constructions présentes dans le voisinage;

Considérant que les nuisances relatives au chantier ne sont que temporaires;

Considérant qu'une éventuelle fermeture ponctuelle de la Rue des Sœurs devra faire l'objet d'un arrêté de police, instaurant des déviations adéquates et veillant à ce que tout riverain puisse atteindre son domicile;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par le S.R.I. en date du 21 mars 2013, transmise le 25 mars suivant et réceptionnée le 26 mars 2013;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;

DECIDE :

Article 1. - Le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. Actu Construct est octroyé.
Le titulaire du permis devra :
1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus;
2° respecter également les conditions suivantes :

- L'emprise figurée au plan dans le coin nord-est de la parcelle 999 E sera cédée à titre gratuit pour cause d'utilité publique dans le cadre de la réalisation d'une liaison piétonne permettant de relier la Rue des Sœurs et l'Avenue François Cornesse;
- Les prescriptions émises par le SRI et le Conducteur des Travaux seront strictement respectées;
- Un échantillon de la brique de parement sera déposé, pour approbation, avant le commencement des travaux.
- L'habitation étant située en zone d'épuration collective au PASH approuvé le 2.12.2005, avec égout public existant, le raccordement à l'égout est obligatoire :
  - ►Toutes les eaux usées seront évacuées directement à la canalisation d'égouttage en voirie.
  - ► Les eaux de pluies seront récoltées dans réservoir d'orage. Un ajutage d'un diamètre de 40 mm assurera l'évacuation des eaux. Le volume situé au-dessus de l'ajutage aura une capacité minimale de 8.000 litres. La section de l'évacuation de trop plein située au sommet du réservoir, sera limitée à 110 mm.
  - ► Les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas transiter par le système d'épuration.
  - ► Les prescriptions techniques du raccordement à la canalisation d'égouttage en voirie seront précisées par le Collège communal lors de la demande d'autorisation de voirie.
  - ► L'installation du réservoir d'orage doit faire l'objet d'une réception par l'administration communale avant le remblayage des canalisations et la mise en service.
- L'aménagement du trottoir à hauteur de la rampe d'accès sera réalisé par le demandeur et à ses frais, suivant les indications du service des travaux.
- La pente de la rampe d'accès au parking souterrain sera limitée à 5 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.
- Les emplacements de stationnement 19 et 20, situés juste à côté de l'entrée de l'école maternelle ne sont pas admissibles, d'autant qu'ils déboucheraient sur un élargissement de trottoir destiné à protéger un passage pour piétons.
- Le trottoir pavé sera remis en état après les travaux de construction de l'immeuble.
- Les nouvelles clôtures seront implantées sur l'alignement et les nouvelles haies seront implantées 50 centimètres en retrait par rapport à l'alignement";

Considérant que, par requête introduite le 27 septembre 2013, la S.P.R.L. ACTUCONSTRUCT, bénéficiaire du permis, demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles D.62, D.66, D.68 et R.53 du Livre I^{er} du Code de l'environnement ainsi que de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence et/ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elles reprochent à l'acte attaqué de contenir une motivation stéréotypée quant à l'absence de nécessité d'une étude d'incidence; qu'elles produisent à cet égard la copie d'un permis d'urbanisme qui a été annulé par l'arrêt n° 218.886 du 12 avril 2012 car il était fondé sur la même clause de style; qu'elles soulignent que l'article D.66, § 2, du Code de l'environnement exige notamment que le projet soit examiné en fonction de l'incidence qu'il peut avoir sur l'homme et le paysage; qu'elles considèrent que, vu sa hauteur (cinq niveaux), son gabarit et le contexte avoisinant (quartier arboré composé de maisons unifamiliales de deux ou trois niveaux seulement), le projet aura manifestement des incidences notables sur son environnement; qu'elles font par ailleurs valoir dans leur chef une perte de qualité de vie, découlant d'une modification de la vue dont elles bénéficient actuellement depuis leurs fonds vers l'avenue de la République française, et d'une perte d'ensoleillement; qu'elles contestent, à cet égard, l'appréciation portée par l'acte attaqué selon laquelle la hauteur du projet ne serait pas de nature à porter plus d'ombre sur les terrains de leur rue; qu'à leur estime, eu égard à ces éléments, il n'est pas établi que l'autorité a valablement examiné la question de l'éventuelle nécessité d'imposer la réalisation d'une étude d'incidences;

Considérant que l'article D.68, § 1er, précité, dispose que lorsque le projet ne figure pas dans la liste des projets obligatoirement soumis à la réalisation d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, notamment à la lumière de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; que, dès lors, saisie de la demande de permis d'urbanisme, cette autorité doit adopter une des trois attitudes décrites à l'article D.68, § 2 : ou bien considérer que la demande et la notice ne contiennent pas les éléments permettant d'examiner si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ou bien déclarer que le projet est susceptible d'avoir de telles incidences, ou bien déclarer que le projet n'est pas susceptible d'avoir semblables incidences; qu'il résulte de l'article D.68, § 1er et § 2, alinéa 1er, 3°, que, dans cette troisième hypothèse, l'autorité désignée doit prendre une décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles elle estime,

au terme de son examen, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2; qu'à défaut et conformément à l'article D.68, § 2, alinéa 6, les raisons concrètes de cette décision doivent à tout le moins ressortir de l'acte final, par lequel elle se prononce sur la demande de permis, autrement qu'au moyen d'une clause de style comme serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et n'en fait pas l'application concrète aux caractéristiques du projet; que cet examen doit être fondé sur les critères pertinents de l'espèce et l'étendue nécessaire de cette motivation peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer;

Considérant qu'en l'espèce, la décision attaquée contient dans ses motifs une analyse concrète des nuisances probables du projet et de sa compatibilité avec le voisinage; qu'ainsi, la motivation indique ce qui suit :

" Considérant que le bâtiment projeté présentera une hauteur sous gouttière et une hauteur faîtière inférieure à celles du bâtiment situé de l'autre côté de la voirie (Avenue de la République Française 10-18);

Vu le gabarit de la construction à démolir, figuré sur les plans joints à la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que le bâtiment projeté est implanté plus près de la voirie que le bâtiment à démolir;

Considérant que le versant arrière de la toiture du bâtiment à démolir se confond avec le versant de la toiture arrière du projet;

Considérant que la hauteur du projet n'est pas de nature à porter plus d'ombre sur les terrains situés à front de l'Avenue François Cornesse;

Considérant que le projet se développe sur la quasi-totalité de la largeur du terrain;

Considérant que l'implantation en limite de propriété permettra de concevoir un immeuble mitoyen sur la parcelle contiguë, située également en zone d'habitat à caractère rural;
Considérant que la largeur du bâtiment projeté induit une forte occupation du terrain;

Considérant, toutefois, que le fait de traiter une partie du premier niveau en toitures plates végétalisées a pour effet de réduire la problématique de la minéralisation du site;

[…]

Considérant que la façade arrière du bâtiment projeté est plus éloignée des propriétés sises Avenue François Cornesse que la façade arrière de l'habitation existante;

Considérant, dès lors, que les «vues plongeantes sur les propriétés riveraines» avancées par des réclamants sont toutes relatives;

Considérant que les fenêtres du pignon gauche du projet donnent vers la cour de récréation de l'école;

Vu les matériaux de parement proposés, de nature à s'intégrer, par leur teinte, aux constructions présentes dans le voisinage";

que ces motifs permettent de comprendre les raisons qui ont conduit la première partie adverse à considérer que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au terme d'un examen concret de l'impact environnemental de celui-ci; que, par ailleurs, les parties requérantes restent en défaut d'établir, dans le chef de la première partie adverse, une erreur manifeste d'appréciation quant aux incidences potentielles du projet; qu'ainsi, en ce qui concerne le gabarit de l'immeuble, il convient de constater que, par rapport au projet initial, la construction autorisée a été réduite d'un niveau et comporte uniquement quatre niveaux hors sol, dont l'un intégré dans les combles; que le contexte bâti tel que décrit par les parties requérantes, à savoir des maisons unifamiliales entourées de terrains arborés, n'existe que pour peu de parcelles; que la majorité du périmètre avoisinant présente une certaine densité des habitations; que, par ailleurs, la forte incidence de l'immeuble en projet sur les habitations voisines n'est pas démontrée; que, certes, l'étude d'ensoleillement déposée par les parties requérantes permet de constater une perte de luminosité dans le chef du deuxième requérant, mais limitée dans le temps (deux heures durant le solstice d'hiver), de sorte qu'il ne saurait être conclu à une incidence significative; que, la perte de vue vers l'avenue de la République française alléguée découle essentiellement du caractère constructible de la parcelle cadastrée n° 998w, actuellement non bâtie et sur laquelle l'immeuble litigieux a vocation à s'implanter pour partie; que, si elles ont bénéficié jusqu'ici des avantages de cette parcelle non bâtie, les parties requérantes n'ont cependant aucun droit au maintien de celle-ci dans cet état; que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation du principe général de bonne administration et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence et/ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elles reprochent à la première partie adverse de ne pas répondre de manière circonstanciée à la critique portant sur la hauteur excessive du projet par rapport au contexte avoisinant formulée dans leurs réclamations ainsi que dans l'avis de la C.C.A.T.M.; qu'elles estiment, par ailleurs, que l'autorité a fondé son appréciation sur un reportage photographique fallacieux et qu'elle n'a donc pas pu statuer en toute connaissance de cause, notamment en ce qui concerne la hauteur du bâtiment projeté; qu'elles font valoir que les photos jointes à la demande de permis laisseraient en effet penser que les parcelles litigieuses font face à un immeuble de même gabarit que le projet et sont desservies par une chaussée suffisamment large pour en atténuer l'impact visuel, alors que ces terrains sont situés

dans une rue particulièrement étroite et présentent un caractère champêtre; qu'elles estiment que la construction, à cet endroit, d'un immeuble de cinq niveaux qui, de surcroît, ne serait pas bâti en pierres du pays à l'inverse des maisons avoisinantes, serait manifestement incompatible avec le contexte bâti et non bâti de la rue des Sœurs, voire avec celui de l'avenue François Cornesse; qu'elles considèrent encore que la première partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en justifiant la hauteur du projet par référence à un seul immeuble de taille similaire dont la situation n'est pas comparable en raison de son implantation; qu'elles allèguent enfin qu'en visant la hauteur sous gouttière, la motivation de l'acte attaqué laisse croire, à tort, que le projet a une hauteur moyenne de 8 mètres alors que le volume le plus haut atteint 14,10 mètres sous faîte;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; qu'un acte doit comporter l'énoncé des raisons qui le justifient et ces motifs ne doivent pas être entachés d'inexactitude; que l'obligation de motivation n'implique pas que l'autorité administrative réfute tous les arguments de l'administré pourvu que celui-ci puisse comprendre, à la lecture de l'acte, les raisons qui ont amené l'autorité à prendre la décision telle qu'elle l'a prise;

Considérant que la motivation rappelée ci-dessus dans le cadre de l'examen du premier moyen, est suffisamment circonstanciée pour permettre aux requérants de savoir pourquoi l'autorité a estimé que la hauteur du bâtiment projeté ne faisait pas obstacle à la délivrance du permis sollicité; que, compte tenu de l'ensemble des pièces figurant au dossier administratif, l'imprécision quant à la localisation et à l'angle de prise de vue de certaines photographies jointes à la demande de permis ne suffit pas à établir que la première partie adverse aurait été induite en erreur quant à la configuration des lieux; qu'il ressort ainsi de la matrice cadastrale jointe à la demande de permis qu'aucun immeuble n'est situé en vis-à-vis des parcelles litigieuses, ce qui est confirmé par les simulations jointes aux plans définitifs; que le rapport de présentation joint à la demande de permis localise le projet "presque en vis-à-vis d'un ensemble résidentiel de grande taille", tout comme l'acte attaqué, qui considère que l'immeuble sis Avenue de la République Française, 10-18, est "de l'autre côté de la voirie", et non qu'il se trouve "en face"; que l'autorité ne pouvait, par ailleurs, ignorer l'étroitesse de la rue des Sœurs, laquelle ressort à la fois des simulations précitées mais également de l'avis informel du fonctionnaire délégué et de l'avis de la C.C.A.T.M.; que, pour le surplus, il n'appartient ni aux requérants ni au Conseil d'Etat de substituer leur appréciation à celle de l'autorité administrative sous réserve de l'erreur manifeste d'appréciation, laquelle consiste en l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes

circonstances n'aurait commise; qu'une telle erreur n'est pas démontrée; qu'ainsi, c'est à tort que les parties requérantes évoquent un projet de cinq niveaux, l'immeuble autorisé par le permis litigieux ne comportant que quatre niveaux hors sol, dont un partiellement sous toiture; qu'il ressort, par ailleurs, des "clichés des immeubles riverains du projet" joints à la requête que plusieurs constructions prises comme références par les requérants présentent trois niveaux dont un sous toit, ce qui n'est pas très éloigné du gabarit du projet; que la référence faite par le permis attaqué à la hauteur du bâtiment de l'avenue de la République Française, n'est pas dénué de pertinence compte tenu de sa proximité immédiate; que, par ailleurs, ce bâtiment présente bien, du côté de la rue des Soeurs, un gabarit aussi important que celui du projet; qu'enfin, il ressort des reportages photographiques que toutes les habitations avoisinantes ne sont pas construites en pierres du pays, de sorte qu'il n'est pas démontré que les matériaux de parements projetés ne seraient pas en harmonie avec le bâti environnant; que le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen "de la violation de la circulaire du 17 juin 1970 contenant les directives au sujet de l'obligation de créer des places de parcage lors de travaux de construction, de la violation du principe général de bonne administration et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence et/ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'elles considèrent que l'acte attaqué n'a pas adéquatement rencontré les objections, quant aux problèmes de mobilité et de stationnement dans le rue des Sœurs, formulées dans leurs réclamations et dans l'avis de la C.C.A.T.M.; qu'elles estiment que l'autorité a commis une erreur manifeste en fondant son appréciation quant au nombre d'emplacements de parking nécessités par le projet, sur l'accès aisé aux transports en communs; qu'elles font valoir, à cet égard, que le postulat selon lequel la majorité des occupants en feraient usage serait erroné et utopique; qu'elles reprochent également à l'autorité de ne pas tenir compte des problèmes importants de parking sauvage préexistants dans la rue des Sœurs, principalement à l'heure d'entrée et de sortie de l'école voisine du projet; qu'elles relèvent enfin que la circulaire du 17 juin 1970 contenant les directives au sujet de l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction impose l'obligation de prévoir une place et demie de parking par nouveau logement, de sorte que le projet aurait dû prévoir au minimum vingt-quatre emplacements de parking en site propre en lieu et place des dix-huit autorisés;

Considérant que l'autorité justifie le nombre d'emplacements de parking requis par le projet, à la fois par la taille des logements et leur localisation à proximité de la gare, des arrêts de bus et du centre-ville; qu'elle en déduit que les futurs habitants n'auront pas nécessairement besoin d'une voiture; que les facilités d'accès aux

transports en commun, ainsi que le voisinage immédiat des commerces et services, sont des éléments pertinents à prendre en compte pour estimer le nombre d'emplacements de parking nécessités par un projet; qu'au vu de ces éléments, les parties requérantes n'établissent pas que l'autorité a commis une erreur manifeste en estimant que dix-huit places de parking pour seize appartements suffiront en l'espèce; que, par ailleurs, la première partie adverse rencontre adéquatement les objections soulevées à propos du stationnement sauvage dans la rue des Sœurs en indiquant que "la sécurité routière, incluant le stationnement sauvage, en ce compris à proximité d'une école, est régie par le Code de la route"; qu'en tout état de cause, il n'est pas démontré que le projet aurait pour effet d'aggraver ce stationnement sauvage, par ailleurs limité aux heures d'entrée et de sortie de l'école voisine; que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les parties requérantes prennent un quatrième moyen "de l'article 1er du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de la violation du principe général de bonne administration et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence et/ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'elles estiment que la première partie adverse a, en se référant aux propositions d'objectifs contenues dans le projet de modification du schéma de développement de l'espace régional (SDER), fondé la motivation de l'acte attaqué quant à la densification importante de l'habitat générée par la construction litigieuse sur une norme dépourvue de toute valeur juridique car encore à l'état de projet; qu'elles relèvent, par ailleurs, que l'autorité devait, en tout état de cause, examiner concrètement, dans le cadre de la motivation du permis, si une telle densité d'habitations à l'endroit précis du projet se justifiait par rapport au bon aménagement des lieux; qu'elles estiment que tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce eu égard à l'étroitesse de la rue, au caractère arboré du quartier, au contexte architectural, à l'offre de logements de masse aux alentours et à la hauteur disproportionnée du projet par rapport à l'école voisine et aux habitations du quartier;

Considérant que l'auteur de l'acte a motivé l'admissibilité d'un projet de seize logements sur les parcelles litigieuses par leur situation centrale (proximité du centre-urbain), par la nécessité de faire face à l'augmentation démographique annoncée dans les prochaines années en Wallonie mentionnée dans les propositions d'objectifs du projet de modification du SDER, et par la superficie variable des logements projetés, engendrant une certaine mixité sociale;

Considérant que le SDER, lui-même, n'a qu'une valeur indicative et générale; que, cela étant, la référence qui est faite par la décision attaquée aux

modifications en projet n'a pas pour effet de contrevenir au schéma actuellement en vigueur; que l'auteur de la décision querellée a souhaité faire valoir une conception du bon aménagement des lieux compatible avec la nécessité de rencontrer les besoins économiques et sociaux ainsi que l'objectif de gestion parcimonieuse du sol consacrés par l'article 1er, alinéa 2, du CWATUPE et appréhender déjà l'augmentation démographique annoncée pour la Région wallonne; que, compte tenu de ces différents éléments, une telle motivation est adéquate; que, par ailleurs, les parties requérantes n'établissent pas qu'une densification de l'habitat à l'endroit précis du projet serait manifestement déraisonnable eu égard au contexte local et à la proximité du centre urbain; qu'ils ne démontrent d'ailleurs pas qu'une offre de logements de masse serait déjà présente aux alentours; que le quatrième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les parties requérantes prennent un cinquième moyen "de la violation du principe général de bonne administration et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence et/ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'elles considèrent que la condition relative à la réalisation d'une liaison piétonne entre la rue des Sœurs et l'avenue François Cornesse contredit le motif de l'acte attaqué selon lequel "l'implantation en limite de propriété permettra de concevoir un immeuble mitoyen sur la parcelle contigüe"; qu'elles considèrent que l'acte attaqué envisage en effet un chemin passant par la parcelle n° 1000c2, le long de la parcelle n° 999e (où la construction litigieuse a vocation à être construite), avant de bifurquer sur le coin nord-est de cette dernière pour se poursuivre sur la parcelle n° 998x, ce qui empêcherait toute construction en mitoyenneté du projet; qu'elles estiment en outre que cette condition est imprécise; qu'elles font état d'un courrier adressé au deuxième requérant par la commune dont il résulte que la réalisation de cette liaison n'a fait l'objet d'aucune décision définitive de la part de la première partie adverse, celle-ci se réservant uniquement la possibilité de donner corps à ce projet dans le futur; qu'elles en concluent que cette liaison piétonne constitue un événement futur et incertain laissant la demanderesse de permis et les tiers dans l'incertitude quant à la manière dont cette condition sera mise en œuvre;

Considérant que le permis litigieux est notamment subordonné à la condition suivante : "L'emprise figurée au plan dans le coin nord-est de la parcelle n° 999 E sera cédée à titre gratuit pour cause d'utilité publique dans le cadre de la réalisation d'une liaison piétonne permettant de relier la Rue des Sœurs et l'Avenue François Cornesse"; que ce n'est donc pas la réalisation de la liaison piétonne qui conditionne la délivrance du permis, mais exclusivement la cession du coin de parcelle délimité aux plans définitifs versés au dossier administratif; que cette condition imposée à la partie intervenante n'est pas imprécise; que, par ailleurs, la réalisation de cette condition n'empêche pas l'édification d'une construction

mitoyenne au projet sur la parcelle n° 1000c2, actuellement non bâtie; que l'affirmation des parties requérantes selon laquelle le futur chemin piéton longera obligatoirement la limite entre les parcelles n^{os} 999e et 1000c2 n'est pas étayée; que le cinquième moyen n'est pas sérieux,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. ACTUCONSTRUCT est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre des référés, le vingt décembre deux mille treize par :

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

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. A.-Fr. BOLLY.