

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.186 du 28 avril 2014

A. 199.522/XIII-5828

En cause :

1. **la Société anonyme
LE LOGEMENT VERT**, en abrégé "**L.V.**",
2. **VRINS Michel**,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
rue Provinciale 213
1301 Bierges,

contre :

1. **la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**l'Association sans but lucratif
ARCHEVECHE DE MALINES-BRUXELLES**,
ayant élu domicile chez
Me France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 mars 2011 par la société anonyme (S.A.)
LE LOGEMENT VERT, en abrégé "L.V." et Michel VRINS qui demandent
l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 16 septembre 2010 par le collège
communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve à l'association sans but lucratif

(A.S.B.L.) ARCHEVECHE DE MALINES-BRUXELLES et ayant pour objet la construction d'un immeuble de trois appartements sur un bien sis à Louvain-la-Neuve, rue Jean Haust, 4, cadastré 6^{ème} division, section B, parcelle n° 86r2;

Vu la requête introduite le 3 mai 2011 par laquelle l'A.S.B.L. ARCHEVECHE DE MALINES-BRUXELLES demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 12 mai 2011 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. RENDERS, auditeur adjoint 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 les derniers mémoires des parties requérantes, intervenante ainsi que de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 8 janvier 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 février 2014 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Mes B. FRANCIS et L. EVRARD, avocats, comparaisant pour les parties requérantes, Me G. VANDERMEEREN, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me C. HECQ, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me F. HAUMONT, loco Me Fr. GUERENNE, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, auditeur adjoint;

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 du recours se présentent comme suit :

1. La S.A. LE LOGEMENT VERT, première partie requérante, est propriétaire d'un appartement au 2^{ème} étage d'un immeuble situé rue Jean Haust, 5 à Ottignies-Louvain-la-Neuve, à savoir en face du projet litigieux.

Michel VRINS, seconde partie requérante, est propriétaire d'un appartement au 1^{er} étage du même immeuble.

2. Le 13 mars 2003, un permis de lotir est accordé à l'UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN par la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve pour le lotissement BRUYERES IX.

3. Le 11 mars 2009, l'A.S.B.L. ARCHEVECHE DE MALINES-BRUXELLES introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'un "immeuble de trois appartements" sur le bien sis rue Jean Haust, 4 à Ottignies-Louvain-la-Neuve, qui constitue le lot n° 2001 du lotissement BRUYERES IX, cadastré 6^{ème} division, section B, parcelle n° 86r2.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez du 28 mars 1979, en zone à caractère urbain au schéma de structure communal (S.S.C.) approuvé par arrêté ministériel du 18 août 1993 et en aire 1/3 au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.).

La demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

4. Le 10 avril 2009, la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve décide d'organiser une enquête publique compte tenu des dérogations demandées aux prescriptions du permis de lotir relatives, d'une part, à la hauteur sous gouttière inférieure au minimum prescrit par le lotissement et, d'autre part, à l'usage de toitures plates sur les volumes secondaires (avant et arrière).

Du 24 avril au 11 mai 2009, le projet est soumis à enquête publique. Trois réclamations sont introduites, dont celle du 11 mai 2009 de la première partie requérante.

5. Le 18 mai 2009, la commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable sur le projet, rédigé comme suit :

" [...]

- Attendu qu'il s'agit en fait ici de la construction du bâtiment «la cure» qui devrait fermer par le sud le cloître arboré de l'église de Bonne espérance aux Bruyères; ayant les caractéristiques suivantes :
- Terrain de 299.36 m², parcelle réellement construite : 156.78 m²;
- Hauteur sous-gouttière de 6.25 m, hauteur du faîte 10.72 m;
- Le bâtiment a 3 niveaux rez + 1 plus combles aménagés dans la toiture;
- Il abriterait au niveau 0, une salle de réunion, bureau et sanitaire de 54.99 m² et un appartement 1 chambre de 65.56 m²;
- Au niveau 1 : un appartement 2 chambres de 130.39 m² avec une petite terrasse du côté nord (vers l'église);
- Dans la toiture : un appartement 2 chambres de 59.80 m²;
- Au niveau -1, il y a des caves et un local poubelle inaccessible de l'extérieur. Pas d'ascenseur;
- La partie centrale de la façade sud est arrondie et surmontée d'une petite toiture plate. D'après le plan, cet arrondi épouse la forme de la parcelle;
- Le mur de soutien de la terrasse au nord est en moellons rappelant ceux qui ornent l'église;
- Une seule place de parking à l'extérieur;
- Attendu que la C.C.A.T.M. avait déjà examiné un projet pour cette parcelle le 14/04/2008.

Le projet présenté alors avait un étage en plus et prévoyait 4 logements. Il était en dérogation pour le R.C.U. car la terrasse nord faisait toute la longueur de la façade. Le formulaire statistique introduit par l'architecte était un modèle II destiné exclusivement ou principalement à un usage autre que de l'habitation. Des moellons recouvraient la partie basse, c'était en dérogation mais rappelaient les moellons de l'église. Bien que la hauteur sous gouttière ne soit pas en dérogation, la C.C.A.T.M. avait trouvé que l'église qui avait été faite plus basse que prévu risquait d'être cachée et la C.C.A.T.M. avait regretté la hauteur du bâtiment. Le rapport de l'époque indique un vote de 6 oui, 2 non et 4 abstentions;

- Attendu que le nouveau projet présente les dérogations suivantes :
 1. P/S de 456 m² au lieu de 451 m² maximum;
 2. Hauteur sous gouttière prévue entre 7.5 m et 9 m alors que le projet en aura 6.25 convenue par les voisins qui l'ont quasi imposée.
 3. Toiture plate sur volume avant et volume arrière (fortement diminué par rapport au projet précédent).
 4. Moellons sur la partie basse (D'après ce que nous voyons sur les plans, ce ne serait que sur le petit volume secondaire sous la terrasse; c'est un rappel du matériau utilisé sur l'église).
 5. Il faudrait 4 places de parking en fonction des règles de lotissement.
- Attendu que le lot 2001 a été prévu pour l'activité communautaire et que le 2001 est exempté dans les règles de lotissement d'une demande de principe pour l'utilisation des places de parking aménagées sur le domaine public;
- Considérant que :
 - le nouveau projet répond en grande partie aux remarques faites sur le projet précédent surtout sur la hauteur sous corniche.
 - Nous rejoignons l'avis que les moellons auraient pu recouvrir une plus grande partie du rez-de-chaussée pour bien marquer le lien avec l'église.
 - Attendu que tenant compte de ce qui précède, le groupe de travail suggère d'émettre un avis favorable et demande qu'on étudie la possibilité de renforcer le lien avec le matériau en moellons de l'église sur une plus large partie du rez côté nord.

Les questions posées et les réactions de certains membres portent notamment sur :

- le nombre de parkings;
- les modifications par rapport au dossier précédent;
- la destination du bâtiment;

Le Président propose de passer au vote : la C.C.A.T.M. est-elle favorable au projet ?

VOTE : 14 OUI - 0 NON - 2 Abstentions

Monsieur Boulet justifie son abstention : il regrette que l'on n'ait pas maintenu la hauteur initialement prévue pour le bâtiment, car cela aurait permis une meilleure composition de la Place.

[...]"

6. Le 22 juin 2009, une réunion de "dialogue" se tient à l'initiative de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve "en présence de l'Echevin, des réclamants, du demandeur et de son architecte, afin que chacun puisse s'exprimer et entendre les avis des autres dans le souci de définir les évolutions éventuelles du projet permettant de rencontrer les souhaits des opposants au projet".

7. Le 16 juillet 2009, l'A.S.B.L. ARCHEVECHE DE MALINES-BRUXELLES dépose des plans modificatifs et une nouvelle note de calcul du rapport plancher/sol (P/S).

8. Le 13 août 2009, le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve décide, à l'unanimité, d'émettre un avis favorable sur la demande, aux conditions suivantes :

" [...]

- a) maintenir la plantation des 2 arbres en domaine public en fond de Place du Plat Pays, situés de part et d'autre de l'accès au nouveau bâtiment;
- b) ne pas modifier le niveau naturel du terrain à moins de 50 cm des limites parcellaires face proposé en limite de cet espace public ouvert;
- c) de présenter la fiche descriptive de la brique de parement à l'approbation du Service de l'Urbanisme de la Ville AVANT le début des travaux;
- d) de respecter l'avis du service régional d'incendie;

[...]"

9. Le 21 septembre 2009, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable, rédigé comme suit :

" [...]

- Vu la situation du bien en zone d'habitat;
- Vu la conformité du projet à la destination de la zone;
- Vu les plans modificatifs datés du 29/06/09;
- Vu l'avis rendu par le Collège communal en séance du 13/08/09, les considérations et motivations y avancées;
- Vu la pertinence et la complétude de cet avis;
- Considérant que je m'y rallie;
- Considérant néanmoins qu'il est regrettable de ne pas avoir prévu d'abri vélos-poussettes dans le bâtiment; qu'il y a lieu au contraire d'encourager la mobilité

douce et que la création de tels abris facilement accessibles depuis l'espace public va dans ce sens;

Les dérogations sont accordées.

J'émet un avis favorable au projet présenté".

10. Le 24 septembre 2009, le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve délivre le permis d'urbanisme.

11. Le 11 décembre 2009, la S.A. LE LOGEMENT VERT et Michel VRINS introduisent un recours en annulation à l'encontre du permis d'urbanisme précité (G/A.194.889/XIII-5435).

Le 17 mars 2010, le collège communal de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve décide de retirer le permis d'urbanisme.

Par un arrêt n° 206.436 du 6 juillet 2010, le Conseil d'Etat décide qu'il n'y a plus lieu de statuer compte tenu du retrait intervenu de l'acte attaqué et de l'acquiescement de l'impétrante à celui-ci.

12. Le 8 juillet 2010, le collège communal émet, à l'unanimité, un nouvel avis favorable, avec les mêmes conditions que celles émises dans l'avis précédent.

La délibération précitée est adressée au fonctionnaire délégué par un courrier du 13 juillet 2010, notifié le 16 juillet 2010 et réceptionné le 19 juillet 2010.

13. Le 16 septembre 2010, le collège communal délivre sous conditions le permis d'urbanisme à l'A.S.B.L. ARCHEVECHE DE MALINES-BRUXELLES, celui-ci étant rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que l'A.S.B.L. ARCHEVECHE DE MALINES-BRUXELLES [...] a introduit une demande de permis d'urbanisme [...] ayant pour objet la construction d'un immeuble de trois appartements,

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 26 mars 2009,

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

Considérant que le bien est situé en zone à caractère urbain au schéma de structure communal adopté par arrêté ministériel du 18/08/1993, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

Considérant que le bien est situé en aire 1/3 au règlement communal d'urbanisme adopté par arrêté ministériel du 18/08/1993, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,

Considérant que le bien est situé sur le lot n° 2001 dans le périmètre du lotissement BRUYERES IX non périmé autorisé par le collège échevinal du 13/03/2003,

Considérant l'arrêté ministériel du 18 août 1993 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme,

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

Considérant que cette notice ainsi que le formulaire 1 intitulé «Exigences d'isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à construire en région wallonne (art. 534, 535, 537 et 538)» et les plans d'implantation et d'élévation du projet sont suffisants pour appréhender l'impact du projet sur son environnement,

Considérant en effet, que le projet vise la construction d'un immeuble de trois appartements respectivement de 159,56 m² (rez), 156 m² (1^{er} étage) et 80,65 m² (2^{ème} étage) pour une superficie bâtie au sol de 159,56 m² et ce, sur une parcelle de 299,36 m²,

Considérant que la construction visée est de type traditionnelle en maçonnerie et présente des caractéristiques d'isolation qui la qualifie de «basse énergie»,

Considérant que le système de chauffage central prévu sera alimenté par une chaudière au gaz de ville,

Considérant que la construction sera équipée d'une citerne d'eau de pluie,

Considérant que le projet s'intègre bien dans une vision de développement durable prônée par la Région wallonne, notamment au travers de l'article 50 du Décret du 27 mai 2004 relatif au Livre I^{er} du code de l'Environnement,

Considérant que la parcelle concernée est située dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé à ce jour et que la construction projetée est conforme aux prescriptions du permis de lotir sauf pour ce qu'il en sera dit pour les dérogations évoquées ci-après,

Considérant que le projet s'intègre dans le bâti existant qu'il complète harmonieusement,

Considérant en effet, que le bâtiment projeté a la particularité de présenter quatre façades à rue et qu'à ce titre, son architecture est envisagée comme une articulation entre les constructions existantes qu'il complète,

Considérant que la volumétrie présentée est assez simple tant pour répondre aux exigences de la Ville que pour servir d'écrin à l'église située sur la parcelle voisine,

Considérant que le projet, en ce sens, répond à un souci d'amélioration du cadre de vie tout en utilisant au mieux les ressources naturelles et en ayant le moins d'impact possible sur les ressources naturelles,

Considérant que par conséquent une étude d'incidences ne se justifie pas en l'espèce,

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : le projet déroge aux prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne :

- 1) Hauteur sous gouttière inférieure au minimum prescrit par le lotissement,
- 2) Usage de toitures plates sur les volumes secondaires (avant et arrière),

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 24/04/2009 au 11/05/2009, conformément aux dispositions du C.W.A.T.U.P.,

Considérant que 3 réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée,

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation datée du 13 août 2009, a été adressée par le collège communal au fonctionnaire délégué en date du 25 août 2009,

Considérant l'avis conforme du fonctionnaire délégué notifié à la Ville le 22 septembre 2009,

Considérant que le permis a été délivré le 24 septembre 2009,

Considérant qu'un recours a été déposé contre cette décision auprès du Conseil d'Etat, par la S.A. LE LOGEMENT VERT et par Monsieur Michel VRINS,

Considérant que ce recours a été notifié à la Ville en date du 19 janvier 2010,

Considérant qu'au regard des motifs évoqués, le permis litigieux a été retiré par décision du collège communal en date du 17 mars 2010,

Considérant qu'au moins deux des arguments relevés, à savoir le défaut de motivation sur les dérogations et sur le caractère exceptionnel de celles-ci de la part du fonctionnaire délégué justifiaient que le Collège sollicite de nouveau le fonctionnaire délégué,

Considérant que suite à ce retrait de décision, une nouvelle proposition motivée de dérogation a été adressée par le collège communal au fonctionnaire délégué en date du 16 juillet 2010; que cette proposition datée 8 juillet 2010 est libellé comme suit :

- Considérant le rapport du groupe de travail de la C.C.A.T.M.,
- Considérant l'avis favorable de la C.C.A.T.M. en date du 18 mai 2009,
- Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de trois logements et de locaux paroissiaux, sur le lot 2001 du lotissement dit «Bruyères 9»,
- Considérant que le projet déposé le 26 mars 2009 fait suite à une demande précédente, référencée PU/07/0478 introduite en 2007 mais qui avait fait l'objet d'une opposition des riverains lors de l'enquête publique, notamment en raison de la hauteur du bâtiment jugée trop importante par rapport à la Chapelle des Bruyères située juste derrière ce lot,
- Considérant que le nouveau projet déposé en 2009 a été réduit d'un niveau en hauteur, afin de répondre à une suggestion des autorités de la ville, approuvée par la C.C.A.T.M., de permettre une meilleure visibilité de l'église par rapport au projet de construction,
- Considérant que cette demande de réduire la hauteur du projet a aussi été relayée par les réclamants lors de l'enquête publique pour la même raison, à savoir la visibilité de l'église,
- Considérant que ce projet, dont la hauteur sous gouttière est inférieure au minimum prévu par les règles du lotissement, est dérogoire aux règles du lotissement,
- Considérant que le nouveau projet déroge également au permis de lotir en ce qui concerne l'usage de toitures plates sur les volumes secondaires avant et arrière,
- Considérant que la dérogation relative à la hauteur sous gouttière, inférieure au minimum prescrit sur ce lot, est acceptable en ce que :
 - elle permettra de voir un peu mieux la présence de l'église à l'arrière de ce lot,
 - elle est le résultat d'une demande des autorités de la Ville et d'une demande expresse du quartier, exprimée lors de l'enquête publique précédente,
 - elle porte sur un bâtiment isolé, situé en fond de la Place du Plat Pays,
 - la hauteur demandée reste de l'ordre de celle rencontrée par les maisons implantées de part et d'autre de cette place,
- Considérant que la dérogation relative à l'usage de toitures plates sur les volumes secondaires est acceptable dans le cas particulier présent en ce que :
 - le volume secondaire concerné est de faible importance par rapport à l'ensemble bâti,
 - la toiture incriminée couvre la forme courbe du volume secondaire et répond ainsi à un souhait de mise en valeur de la forme courbe de l'alignement de ce lot face à la place du Plat Pays,
- Considérant que ces dérogations, pour les raisons évoquées qui tiennent à la gestion particulière du projet de construction du presbytère et à la situation particulière de ce presbytère par rapport à l'église, présentent un caractère tout à fait exceptionnel,
- Considérant que le projet respecte par ailleurs toutes les autres dispositions du lotissement, et notamment celles relatives au rapport P/S, à la pente de toiture et aux matériaux mis en œuvre,
- Considérant que le projet, bien que dérogoire, est jugé de nature à s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et non bâti de cette parcelle particulière située à l'articulation de deux axes de composition urbanistique entre les quartiers Bruyères 8 et Bruyères 9, et entre l'environnement résidentiel unifamilial de la place du Plat Pays et l'environnement résidentiel collectif bordant l'espace de l'église,

- Considérant que l'enquête publique a donné lieu à deux lettres de réclamations émanant de :
 - 1.-Maître Bernard FRANCIS, Avocat pour compte de la S.A. LE LOGEMENT VERT, propriétaire d'un appartement situé au 2^{ème} étage de l'immeuble «Résidence les Grammairiens», rue Jean Haust 5.
 - 2.-Monsieur Alain JONAS, propriétaire, domicilié rue Jean Haust, 5/103 et Monsieur et Madame VRINS-SIRJACOBS, propriétaires domiciliés rue Jean Haust, 5/102.
- Considérant que la réclamation émanant de M. Alain JONAS et contresignée par M. et M^{me} VRINS-SIRJACOBS ne remet pas en cause la hauteur dérogatoire proposée ni l'usage d'une toiture plate sur les deux volumes secondaires principaux, mais s'oppose formellement à l'auvent à toit plat destiné à l'abri vélos proposé en façade latérale droite dans la mesure où il estime que cet élément qui se trouve face à l'immeuble dans lequel il habite, est peu harmonieux et propice à des dérives ultérieures dans son utilisation; ce qui est susceptible de causer préjudice à la vue des habitants de la résidence concernée,
- Considérant que la réclamation émanant de Maître Bernard FRANCIS pour la S.A. LE LOGEMENT VERT, dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, avenue du Pesage, 83, soulève sept arguments d'opposition de sa cliente au projet dérogatoire, analysés comme suit :
- Argument 1 : non respect des formalités d'enquête publique.
- Cet argument n'est pas pertinent en ce sens que l'administration communale a procédé dans les formes requises aux modalités d'enquête et a établi les listes des personnes propriétaires à contacter par écrit sur base des renseignements qu'elle obtient de l'administration du cadastre et des registres de la population à la date du début de l'enquête. Il n'appartient pas à l'administration de faire des recherches plus approfondies sur les dernières mutations immobilières intervenues avant la date de mise à l'enquête publique.
- Argument 2 : Violation des prescriptions du permis de lotir.
- La prescription 1.3. des règles du lotissement est rédigé comme suit :
- «Le lot 2001 est destiné à une activité communautaire. Le logement y est également autorisé».
- Le lot 2001 a été pensé comme étant le répondant de la parcelle voisine qu'il jouxte et avec laquelle il constitue un îlot central dans ce quartier, affecté à une activité communautaire puisqu'il s'agit de l'église du quartier, la première construction érigée dans ce nouveau quartier, et de son presbytère. Cette affectation est prévue aux règles du lotissement. Le presbytère est présenté dans la demande de permis comme la construction d'un immeuble de trois appartements. En fait, cet immeuble que l'on devrait plutôt qualifier de «grande maison», est destiné, au rez, à recevoir le logement du curé desservant, son bureau et une petite salle de réunion. Au premier étage, le logement prévu est destiné à des personnes engagées dans la paroisse qui assisteront le curé à assumer la vie de la paroisse et la gestion de l'église. Au deuxième étage, l'appartement est destiné à recevoir soit un agent pastoral ou des hôtes de passage ou bien, un curé retraité. Il s'agit d'un presbytère d'un mode nouveau, qui, au contraire de ces anciens et grands presbytères, tout en préservant l'intimité du curé, permet d'accueillir, rationnellement, des aides ou des hôtes, dans le cadre de la vie pastorale. En cela, les prescriptions du lotissement sont respectées. Le fait que ces prescriptions précisent en premier que le lot est destiné à l'activité communautaire avant de préciser que le logement y est également autorisé, ne fait que mettre en exergue le fait que le lotisseur, en l'occurrence l'U.C.L., a pensé ce lot comme lié au lot voisin destiné à l'église (ces deux lots ont été acquis par le même propriétaire) et a d'ailleurs conçu la division parcellaire en fonction de cette double affectation qui répond à une demande précise. Ces deux lots sont indissociables, créés en îlot de quartier, entourés de part et d'autre de voiries et de parkings publics utilisés tant par les riverains que par les fidèles se rendant à l'église et/ou aux activités paroissiales. Le curé habite dans le presbytère, ainsi que ses aides et ses hôtes (curés ou non), comme une maison communautaire. A cela, s'ajoute

les activités de la communauté religieuse qui se déroulent dans le presbytère et plus précisément dans le bureau du curé et/ou dans la salle de réunion. Il s'agit, sans que cette énumération soit exhaustive, des réunions de catéchisme, de la catéchèse, des préparations aux baptêmes, communions, mariages, enterrements, tout ce qui compose et concernent la vie paroissiale.

- Les prescriptions autorisent le logement. En l'espèce, au vu de l'affectation voulue du lot 2001, il n'est pas question de tolérance, ni d'exception à cette autorisation de logement pour un immeuble destiné aux acteurs de l'activité communautaire qu'est la gestion de la vie paroissiale. Cet argument n'est pas pertinent.
- Argument 3 : Rapport P/S.
- Le document «CALCUL DU P/S» initialement déposé par le demandeur comportait une erreur qui a été relevée lors de l'enquête publique. Le demandeur a corrigé son calcul et a déposé un nouveau formulaire le 16 juillet 2009. Ce document a été communiqué aux réclamants. Le rapport P/S est conforme aux règles du lotissement. Cet argument n'est donc plus fondé.
- Argument 4 : Garage.
- Dans la même philosophie de lecture de la prescription 3.1, la question des emplacements du lot 2001 est à lire sous la prescription 3.3, alinéa 2 in fine qui précise que :
- «L'autorisation de considérer l'utilisation d'emplacements publics de stationnement comme une possibilité de respecter les impositions des articles 3.1 et 3.2 devra dans tous les cas faire l'objet d'une demande de principe adressée conjointement à la Ville et au S.P.G.U. [lire : service de promotion et de gestion urbaines] au stade de l'avant-projet détaillé. En fonction du caractère collectif ou communautaire de ces lots, cette demande de principe n'est pas requise pour les parkings aménagés sur le domaine public par le lotisseur à destination du lot 2001, ainsi que pour les places handicapés situées près de l'église».
- En l'espèce, le lotisseur a fixé à «un» le nombre d'emplacement sur la parcelle concernée; ce que le projet présente.
- Cet argument n'est pas fondé.
- Argument 5 : Abri de vélos - Arbres prévus par le plan de lotissement.
- L'abri de vélos a aussi fait l'objet d'une remarque lors de l'enquête publique. Le demandeur a modifié ses plans et a supprimé cet abri vélos de son projet. Cette remarque n'est donc plus pertinente.
- Le plan d'implantation déposé au dossier ne reprend pas la totalité des arbres d'alignement public figurant devant le lot 2001 au plan de lotissement approuvé, en ce que notamment, les 2 arbres les plus proches de la place du Plat Pays dans la courbe devant l'entrée du projet ne sont pas dessinés sur ledit plan. Ces arbres sont cependant bien prévus au permis de lotir et donc sont autorisés. Ils marquent le fond de la place et souligne la courbe de l'alignement du domaine public à l'avant du lot 2001. Cette remarque n'est pas pertinente.
- Argument 6 : Pente du toit et dérogation concernant la toiture plate en avancée façade sud.
- En ce qui concerne la pente de toiture, l'argument est fondé et pertinent en ce sens que cette information n'a pas été relevée lors de l'analyse du projet. La Ville a demandé et obtenu depuis lors une correction de cette pente de toiture de la part du demandeur en permis. Cet argument a été rencontré.
- En ce qui concerne l'usage d'une toiture plate courbe pour l'avancée sud du bâtiment, il est fait remarquer que ce point fait l'objet d'une demande de dérogation.
- Argument 7 : Bon aménagement des lieux.
- Dans le cadre de l'exécution d'un permis de lotir qui, avant son approbation, a déjà fait l'objet d'enquêtes et d'études pour justement analyser les aménagements dans leur ensemble afin de répondre notamment à un souci de «bon aménagement des lieux», il apparaît que cet argument n'est ni fondé ni pertinent. En effet, le lotissement en question couvre une superficie de terrains assez importante pour rappel, deux autres lotissements couvrant les terrains voisins ont été étudiés en même temps, et il est évident que cette notion a aussi

été analysée. Le fait que le lot 2001 prévoit une construction perpendiculaire par rapport au bien propriété du réclamant, répond tout comme pour le lot de l'église à une option du lotisseur, l'U.C.L., qui a créé ainsi une liaison continue et ouverte, intégrant aussi cet îlot avec l'église et le presbytère, entre les différents lotissements par les voiries carrossables, les voies piétonnes destinées aux modes doux, les espaces de stationnement et les places, en l'espèce, entre l'avenue des Musiciens et l'avenue des Arts. La division parcellaire des lieux est à voir dans l'ensemble du quartier des Bruyères. Il existe une homogénéité parcellaire dans ces quartiers et le fait que le bâtiment dans lequel se trouve le bien du réclamant se trouve plus bas que le presbytère est lié à la configuration des lieux; ce qui était sensé être connu lors de l'achat du bien concerné. Le propriétaire ne peut prétendre à aucun droit de vue dégagée et/ou d'ensoleillement qui hypothèquerait la constructibilité d'un lot conformément aux règles approuvées.

- Lors de l'enquête publique, la hauteur autorisée du bâtiment a été mise en cause et c'est dans un souci de conciliation et de rapport de bon voisinage que le demandeur a déposé une demande de dérogation pour que la hauteur de son projet soit inférieure à la hauteur minimale autorisée par les règles du lotissement.
- A ce propos, la Ville a organisé une réunion de dialogue le 22/06/09, non prévue par le CWATUP [lire : Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine], en présence de l'Echevin, des réclamants, du demandeur et de son architecte, afin que chacun puisse s'exprimer et entendre les avis des autres dans le souci de définir les évolutions éventuelles du projet permettant de rencontrer les souhaits des opposants aux projets.
- Considérant qu'à l'issue de cette réunion informelle, le demandeur a accepté de revoir son projet sur certains points qui sont : l'auvent, la pente de toiture, la hauteur du bâtiment,
- Considérant que l'auvent à toit plat destiné à l'abri vélos, objet de la réclamation émanant de Monsieur Alain JONAS et contresignée par Monsieur et Madame VRINS-SIRJACOBS, a été supprimé sur les plans modificatifs introduits à la Ville par le demandeur le 16 juillet 2009,
- Considérant que la pente de toiture trop haute, a fait l'objet d'une correction sur de nouveaux plans déposés, à la ville, par le demandeur le 16 juillet 2009,
- Considérant que cette pente de toiture, corrigée à 40°, tout en maintenant la même hauteur sous gouttière, rend ainsi le projet conforme aux règles du lotissement,
- Considérant que cette modification a pour conséquence d'abaisser le niveau du faîtage de la toiture, ce qui permet à la fois de dégager un peu plus la vue depuis la place du Plat Pays vers l'église et de réduire la hauteur maximale du pignon faisant face à la résidence des réclamants à l'enquête,
- Considérant dès lors que les plans modifiés déposés à la ville en date du 16 juillet 2009 sont de nature à rencontrer positivement les arguments émis pendant l'enquête publique, et n'ont eu aucune incidence sur le projet concernant d'éventuelles dérogations nouvelles ou modifications importantes de nature à imposer une nouvelle enquête,
- Considérant que le projet s'inscrit dans un lotissement récent dont la mise en œuvre est en train de s'achever aux abords de la Chapelle Notre Dame de Bonne Espérance,
- En conséquence,
- DECIDE d'émettre un avis favorable»,

Considérant, comme évoqué plus haut, qu'à la suite du retrait de décision, la nouvelle décision a de nouveau été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué par courrier daté du 16 juillet 2010,

Considérant que l'article 116 § 5 alinéa 2 du CWATUP dispose que «Le fonctionnaire délégué envoie sa décision sur la demande de dérogation ou son avis dans les trente-cinq jours de la demande au collège communal, passé ce délai, la décision ou l'avis est réputé favorable».

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué n'a pas été transmise dans le délai requis,

En conséquence et notamment pour les motifs exposés par le collège dans sa délibération du 8 juillet 2010 dont l'extrait a été reproduit ci-dessus,

DECIDE A L'UNANIMITE

Article 1 :

Le permis d'urbanisme sollicité par l'A.S.B.L. ARCHEVECHE DE MALINES-BRUXELLES est octroyé.

Le titulaire du permis :

- 1° devra verser, huit jours avant le début des travaux, la somme de 3.135,00 EUROS, représentant la caution relative au règlement approuvé en date du 26 mars 1991, modifié les 28/01/1992 et 20/11/2001, dont extrait en annexe,
- 2° devra maintenir la plantation des 2 arbres en domaine public en fond de place du Plat Pays, situés de part et d'autre de l'accès au nouveau bâtiment,
- 3° ne pourra pas modifier le niveau naturel du terrain à moins de 50cm des limites parcellaires face proposé en limite de cet espace public ouvert;
- 4° devra présenter la fiche descriptive de la brique de parement proposée à l'approbation du service de l'urbanisme de la ville avant le début des travaux;

[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation des prescriptions du permis de lotir Bruyères IX du 13 mars 2003, notamment les prescriptions 1.3, 2.1, 2.2, 2.3 3.2, 3.3, des articles 113 et 114 du CWATUP, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que, dans une première branche, elles rappellent que l'acte attaqué autorise la construction d'un immeuble de "3 appartements + locaux paroissiaux" sur le lot n° 2001 du lotissement Bruyères IX, alors que le projet initial ne concernait que la construction de "3 appartements"; qu'elles critiquent le fait que la première partie adverse a, d'initiative, présenté le projet litigieux comme portant sur la construction d'un presbytère, sachant qu'un projet de logement n'est pas autorisé par la prescription 1.3. des règles de lotissement, rédigée comme suit : "Le lot 2001 est destiné à une activité communautaire. Le logement y est également autorisé"; qu'elles soutiennent que la prescription 1.3. fait de l'activité communautaire la destination principale par rapport à celle du logement et comparent cette prescription avec les prescriptions 1.1.1. et 1.2.2.; qu'elles constatent que la C.C.A.T.M. a relevé, dans son avis du 18 mai 2009, que la construction était celle de la cure; qu'elles affirment que le logement autorisé dont question dans la prescription 1.3. concerne, en réalité, le logement du curé; qu'elles soutiennent que l'acte attaqué est illégal en ce qu'il a pour objet un projet immobilier dont la destination principale consiste en du logement (3 appartements totalement individualisés), en lieu et place de l'activité communautaire principale prévue par la prescription 1.3.; qu'elles estiment que la présence d'une salle de réunion n'est pas liée aux trois appartements en question; qu'elles indiquent que la superficie totale habitable sera affectée dans la proportion

de 82,4% à du logement et des appartements; qu'elles estiment qu'il y a une inversion totale entre les destinations principale et accessoire prévues par la prescription 1.3.; qu'elles constatent qu'aucune dérogation n'a été sollicitée à cet égard, sachant toutefois qu'à leur estime, une telle dérogation porterait manifestement atteinte à la destination générale de la zone concernée et, partant, à une donnée essentielle du permis de lotir; qu'elles estiment "édifiante et constitutive d'une pure création de l'esprit" la réponse de la première partie adverse à l'argument n° 2 invoqué par la première partie requérante à l'occasion de l'enquête publique; qu'elles soulignent que l'église contient déjà des salles de réunion liées à l'activité paroissiale; qu'elles soutiennent que l'appréciation émise par la première partie adverse quant à la construction projetée (tantôt qualifiée de "presbytère", de "grande maison" ou de "presbytère d'un mode nouveau") et l'affectation des différents étages ne ressort pas du dossier administratif et, notamment, de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; qu'elles relèvent que les trois appartements étant totalement individualisés, ils pourraient, en droit, être cédés à un éventuel promoteur qui pourrait construire un immeuble de trois appartements. Elles estiment que le projet litigieux a pour objet la création d'un immeuble plus rentable que ce qui avait été envisagé aux termes de la prescription 1.3. des règles de lotissement; qu'elles comparent le projet litigieux avec un autre projet de construction d'une crèche maternelle dans le lotissement Bruyères X; qu'elles émettent "toutes les réserves d'usage" quant au respect de la prescription 2.3. du permis de lotir qui dispose que "la densité sera comprise entre 57 et 73 logements à l'hectare"; qu'elles précisent ne pas avoir obtenu de réponse à leur demande d'information sur la densité actuelle du lotissement formulée par un courrier du 16 novembre 2009;

que, dans une deuxième branche, développée à titre subsidiaire, les parties requérantes affirment qu'à supposer que l'acte attaqué puisse légalement autoriser la construction d'un immeuble de "3 appartements + locaux paroissiaux" sur le lot n° 2001, il faudrait la création d'au moins quatre emplacements de parking (une pour la salle de réunion, trois pour les logements) conformément aux prescriptions 3.2. et 3.3. du permis de lotir; qu'elles constatent que le projet litigieux ne prévoit qu'une place de parking; qu'elles estiment que le dossier administratif devrait démontrer l'existence de demandes de principe adressées conjointement à la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et au service de promotion et de gestion urbaines (S.P.G.U.) au stade de l'avant-projet détaillé, ce qui n'est pas le cas; qu'elles soutiennent, par analogie avec la position prise par le collège communal concernant une demande de modification de destination d'un appartement en bureau selon laquelle il faut une place de parking "par unité de logement et/ou par 75 m² de bâti", qu'il faudrait, en réalité, non pas quatre, mais six emplacements de parking; qu'elles soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué ne peut pas se prévaloir de l'exonération

prévue à l'article 3.3., dernier alinéa, dès lors que celle-ci n'est accordée qu'"en fonction du caractère collectif ou communautaire" du lot, ce qui n'est pas le cas du lot n° 2001 où a été autorisée la construction d'un immeuble de trois appartements; qu'elles soulignent que, dans son avis du 18 mai 2009, la C.C.A.T.M. a estimé que le projet présentait une dérogation quant aux quatre places de parking requises; qu'elles estiment que la réponse donnée par la première partie adverse à l'"argument n° 4" invoqué par la première partie requérante dans le cadre de l'enquête publique n'est pas légalement satisfaisante dans la mesure où, d'une part, le caractère communautaire du projet n'existe qu'en ce qu'il porte sur la construction des locaux paroissiaux, et non des trois appartements, et, d'autre part, il n'est pas démontré que le lotisseur U.C.L. a fixé à un emplacement le nombre d'emplacement privatif imposé par lui; qu'elles estiment aussi qu'il y a contradiction dans l'acte attaqué dans la mesure où la réponse à l'"argument n° 2" de la première partie requérante lors de l'enquête publique se fonde sur la destination de logements du projet, tandis que la réponse à l'"argument n° 4" s'autorise de la destination communautaire de ce même projet;

que, dans une troisième branche, les parties requérantes indiquent que l'acte attaqué autorise la construction d'un immeuble dont le rapport P/S est supérieur au maximum de 12/10 du P/S de référence prévu à la prescription 2.2. du permis de lotir; qu'elles rappellent que la note initiale de calcul P/S déposée par le demandeur de permis ne respectait pas le rapport P/S imposé par les règles de lotissement; qu'elles précisent que la nouvelle note de calcul P/S du demandeur de permis, déposée concomitamment aux plans modificatifs du 16 juillet 2009, fait apparaître une surface de planchers utilisables de 396,21 m², soit un P/S de 1.324, présenté comme conforme au lotissement puisque situé entre le P/S minimum (225 m²) et le P/S maximum (450 m²); qu'elles estiment que la nouvelle note de calcul P/S ne consiste pas "en une erreur matérielle", comme l'affirme le demandeur de permis, mais bien en un calcul totalement faussé; qu'elles s'interrogent sur la différence importante de chiffres avancés alors que les plans n'ont été revus qu'en ce qui concerne la pente de la toiture; qu'elles soutiennent que, si la prescription 2.1. du permis de lotir précise qu'il y a lieu d'avoir égard à la surface brute (murs extérieurs compris), il ressort toutefois des notions reprises dans les mêmes prescriptions qu'il s'agit de prendre en compte la surface nette; qu'elles renvoient au détail du mode de calcul repris à la pièce n° 23 de leur dossier; qu'elles y voient une contradiction dans la prescription 2.1. dès lors que le concept P se fonde sur la valeur de surface brute tout en la définissant au regard de la valeur d'une surface nette; qu'elles constatent que le calcul du P/S dans la seconde note prend en compte la surface nette des niveaux alors qu'il y avait lieu d'avoir égard à la surface brute de ceux-ci, ce qui aurait dû aboutir à un total de 467,32 m² (166,44 m² pour le rez-de-chaussée, 163,44 m² pour le 1^{er} étage et 137,44 m² pour le 2^{ème} étage); qu'en tenant compte du calcul établi par elles, les parties requérantes concluent que le projet donne un P/S de

467,32 m², ce qui est supérieur au 450 m² autorisé par la prescription 2.2. du permis de lotir;

Considérant qu'en réplique, quant à la première branche, les parties requérantes réitèrent le fait qu'ils considèrent que le projet litigieux porte exclusivement sur la construction d'un "immeuble de 3 appartements", ce qui consiste en du logement alors que le lot concerné se voit attacher des prescriptions qui imposent une activité communautaire, même si le logement est autorisé à titre accessoire; qu'elles soulignent ne jamais avoir soutenu que le lot litigieux devrait exclusivement être affecté à une activité communautaire mais insistent sur le fait que les prescriptions du permis de lotir interdisent une affectation qui soit exclusivement du logement; qu'elles affirment que l'objet de la demande de permis d'urbanisme porte formellement uniquement sur du logement; qu'elles soutiennent que les plans de l'appartement du rez-de-chaussée ne font pas référence à la notion de presbytère ou de logement du curé, qu'il n'y est question que "d'une salle de réunion et de bureau", en plus des pièces d'un logement classique; qu'à leur estime, on ne peut pas supputer ou se prévaloir d'une utilisation future du bâtiment litigieux, mais bien se référer au libellé de la demande de permis d'urbanisme, ainsi que du contenu du dossier administratif; qu'elles estiment que si le logement devait être considéré comme un presbytère, l'affectation à vocation communautaire aurait dû, comme telle, être mentionnée dans la demande de permis d'urbanisme;

que, quant à la deuxième branche, elles soulignent qu'il n'est pas démontré par les autres parties que les emplacements publics prévus en face du lot n° 2001 et le long de la place du Plat Pays ont été créés dans le but de respecter les contraintes de places de parking privé liées au projet litigieux; qu'à titre subsidiaire, si les prescriptions du permis de lotir prévoient l'exonération d'une demande préalable lorsque le lot a un caractère collectif ou communautaire, elles estiment alors que le lotisseur ne peut pas se prévaloir de cette exonération dans le cas d'espèce dès lors que le projet litigieux est, à son estime, consacré exclusivement à du logement; qu'elles rappellent l'avis du 18 mai 2009 de la C.C.A.T.M.;

que, quant à la troisième branche, elles reviennent sur le fait qu'à leur estime, il existe une contradiction entre le concept P portant sur la surface de plancher brute et les prescriptions qui définissent celle-ci au regard de la valeur d'une surface nette; qu'elles soulignent que ni la première partie adverse, ni la partie intervenante ne contestent cet élément; que, pour le surplus, elles maintiennent leurs arguments;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, elles répètent leur argumentation quant aux première et deuxième branches;

Considérant, sur la première branche du troisième moyen, que la prescription 1.3. du permis de lotir du 13 mars 2003 est rédigée comme suit :

" Le lot 2001 est destiné à une activité communautaire. Le logement y est également autorisé";

Considérant que cette prescription autorise explicitement la présence de logements; qu'elle n'indique pas, par contre, que les logements qui y seraient autorisés devraient être limités dans une certaine mesure au regard du projet urbanistique proposé;

Considérant qu'en l'espèce, dès lors qu'il ressort du dossier administratif, et notamment des plans de la demande de permis faisant mention d'une salle de réunion, qu'il y a une activité communautaire sur le lot n° 2001 et que l'acte attaqué circonscrit bien l'octroi du permis d'urbanisme au regard de la destination particulière du lot en question, le fait que la demande de permis porte également sur la construction de trois appartements ne contrevient pas à la prescription 1.3. précitée; qu'au demeurant, comme le reconnaissent les parties requérantes, à tout le moins l'un des logements litigieux est destiné à servir de logement au curé, ce que la première partie adverse a pu sans commettre d'erreur d'appréciation considérer comme participant de la destination communautaire dévolue au lot n° 2001; qu'elle a dès lors, dans la motivation citée ci-avant dans l'exposé des faits, répondu adéquatement à l'argument n° 2 de la réclamation du 11 mai 2009 de la première partie requérante;

Considérant que le fait, comme le relèvent les parties requérantes, que la demande initiale porte sur la "construction de trois appartements" et non sur celle d'un presbytère et de deux appartements est sans incidence sur la portée de l'acte attaqué qui circonscrit le permis d'urbanisme autorisé à un projet de construction d'un presbytère, comme il ressort des motifs de l'acte précités;

Considérant, par ailleurs, que, faute pour les parties requérantes d'exposer concrètement et précisément en quoi la prescription 2.3. du permis de lotir aurait été violée, il y a lieu de rejeter leur argumentation sur ce point;

Considérant que la première branche du troisième moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche, que les prescriptions 3.2. et 3.3. du permis de lotir, relatives aux "emplacements de stationnement, accès", sont rédigées comme suit :

" 3.2. Pour les lots 2 [...] et les lots 4 [...], le nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules automobiles à 4 roues sera au moins égal à un emplacement par 75 m² de surface brute de plancher de logement, avec un minimum de un emplacement par appartement ou studio. Les surfaces plancher sont définies comme en 2.1. ci-dessus. A ceux-ci s'ajouteront les emplacements

nécessités par les activités différentes de l'habitation, à raison de un par 40 m² de surface brute au moins. Toutefois, dans le cas d'une occupation unifamiliale telle que décrite à l'article 1.1., le nombre d'emplacements répondra à la prescription édictée en 3.1 ci-dessus.

3.3. Le constructeur pourra établir des emplacements de stationnement sur un autre lot ou un espace public réservé à cet effet. [...]

L'autorisation de considérer l'utilisation d'emplacements publics de stationnement comme une possibilité de respecter les impositions des articles 3.1 et 3.2. devra dans tous les cas faire l'objet d'une demande de principe adressée conjointement à la ville et au S.P.G.U. au stade de l'avant-projet détaillé. En fonction du caractère collectif ou communautaire de ces lots, cette demande de principe n'est pas requise pour les parkings aménagés sur le domaine public par le lotisseur à destination du lot 2001, ainsi que pour les places handicapés situées à proximité de l'église";

Considérant qu'il résulte des prescriptions précitées qu'en ce qui concerne le lot n° 2001, il peut être tenu compte des emplacements de parking aménagés sur le domaine public à destination de ce lot pour respecter les obligations prévues à la prescription 3.2. et ce, sans devoir faire une "demande de principe" à la ville et au S.P.G.U.;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort du plan du permis de lotir que quatre emplacements ont été prévus sur le domaine public le long du lot n° 2001 dans la rue Jean Haust; que, compte tenu de la configuration des lieux, il peut raisonnablement être admis que ces emplacements ont été prévus à destination du lot en question par le lotisseur; que, par contre, il ne peut être déduit du plan du permis de lotir ni d'aucune autre pièce du dossier administratif que les emplacements de parking sur le domaine public le long de la place du Plat Pays seraient destinés au lot n° 2001;

Considérant que c'est donc à bon droit que la première partie adverse a accordé le permis d'urbanisme litigieux en ne prévoyant qu'une seule place de parking sur le domaine privé dès lors que les emplacements de parking le long du lot n° 2001 pouvaient être pris en compte pour respecter la prescription 3.2.; que la première partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation ni violé la loi du 29 juillet 1991, précitée, en répondant comme elle l'a fait, à l'argument n° 4 relatif à la problématique du garage;

Considérant que, par ailleurs, l'avis du 18 mai 2009 de la C.C.A.T.M., dont s'autorisent les parties requérantes, expose clairement que le lot n° 2001 bénéficie des règles d'exception prévues aux termes de la prescription 3.3., alinéa 2, du permis de lotir, en manière telle qu'il confirme, plutôt qu'infirme, la légalité de l'acte attaqué en ce qu'il n'y est prévu qu'une seule place de parking sur le domaine privé;

Considérant qu'en réalité, l'argumentation des parties requérantes part du postulat erroné que le projet ne porte pas sur une activité communautaire mais sur du logement;

Considérant que la deuxième branche n'est pas fondée;

Considérant que, sur la troisième branche, que les prescriptions 2.1. et 2.2. du permis de lotir, portant sur les "normes d'occupation", prévoient ce qui suit :

- " 2.1. La «surface plancher construite» pour chacun des lots est définie par le rapport P/S;
P est la surface brute (murs extérieurs compris) de la somme des planchers des volumes fermés utilisables c'est-à-dire avec un minimum de 1,80 m sous plafond, garages et caves exclus. Ne peuvent être considérés comme caves que les locaux de stockage enterrés et sans fenêtre.
S est la surface nette du lot. Lorsque la demande de permis de bâtir est introduite simultanément pour plusieurs propriétés contiguës, le P/S est calculé globalement pour l'ensemble des lots et des constructions. Le projet ou l'ensemble des projets présentés peut ne pas être réalisé en une seule opération.
- 2.2. Le P/S de référence pour chacun des lots figure au plan en annexe.
Le P/S effectivement réalisé sera au moins les 6/10 et au plus les 12/10 du P/S de référence";

Considérant que le plan du lotissement prévoit, pour le lot n° 2001, un P/S de référence de 1,26, ce qui implique que le P/S effectivement réalisé soit au moins de 0,755 et au plus de 1,51; qu'en l'espèce, il y a lieu d'avoir égard à la note de calcul du P/S du 16 juillet 2009, seule à avoir été prise en compte par la première partie adverse pour adopter l'acte attaqué;

Considérant que, contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes, il n'existe aucune contradiction à avoir défini et appliqué la valeur P comme couvrant la surface brute (murs extérieurs compris) puisque celle-ci concerne des volumes fermés utilisables, c'est-à-dire avec des hauteurs de plafond de minimum 1,80 mètre (à l'exclusion des garages et des caves); que les parties requérantes se méprennent sur la portée de la valeur P;

Considérant que les parties requérantes ne démontrent pas que le calcul du P/S établi par le demandeur de permis et confirmé par la première partie adverse serait erroné, encore moins qu'il en résulterait la violation de la prescription 2.2. du permis de lotir; que la valeur P a été calculée conformément à la portée qui lui est dévolue aux termes de la prescription 2.1. et le P/S effectivement réalisé est de 1,324, et se situe dans les limites minimale de 0,755 et maximale de 1,51 résultant du P/S de référence de 1,26 applicable pour le lot n° 2001;

Considérant que la troisième branche du troisième moyen n'est pas fondée;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles D.50, D.62 à D.66 et D.68 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, des principes de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

que, dans une première branche, elles estiment que les considérants de l'acte attaqué relatifs à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne démontrent pas qu'une appréciation des circonstances concrètes et exactes a été assurée, permettant à l'autorité administrative de considérer que le projet ne devait pas être soumis à une étude d'incidences sur l'environnement; qu'elles affirment que l'appréciation émise se fonde sur des éléments erronés;

qu'elles soulignent d'abord qu'il est fait état que "le projet vise la construction d'un immeuble de trois appartements respectivement de 159,56 m² (rez), 156 m² (1^{er} étage) et 80,65 m² (2^{ème} étage) pour une superficie bâtie au sol de 159,56 m² et ce, sur une parcelle de 299,36 m²" alors que, selon eux, les surfaces sont de "166,44 m² (rez), 163,44 m² (1^{er} étage) et 137,44 m² (2^{ème} étage), pour aboutir à une surface totale de 467,32 m²", soit une différence de surface globale non négligeable de plus de 15%;

qu'ensuite, elles estiment qu'au contraire de ce qu'a considéré la première partie adverse, le projet litigieux ne déroge pas uniquement en ce qui concerne la hauteur sous gouttière et l'usage de toiture plate sur les volumes secondaires, mais aussi quant à :

- l'affectation du projet qui était présenté, au moment du dépôt, comme étant relatif à du logement (la construction d'un immeuble de 3 appartements) alors que les prescriptions du permis de lotir destinent la parcelle à des activités communautaires (construction d'une cure);
- le nombre de places de parking sachant que la notice fait état de la création d'un seul emplacement, alors qu'au vu de l'ampleur du projet et des prescriptions du permis de lotir, au moins quatre emplacements de parking étaient requis;

qu'elles soutiennent que, compte tenu de ces caractéristiques dérogatoires non prises en compte par la première partie adverse, celle-ci ne justifie pas régulièrement que le projet ne cause pas de nuisance notable à l'environnement immédiat et donc qu'une étude d'incidences n'est pas nécessaire; qu'elles citent à l'appui de leur thèse l'arrêt S.A. TITANOBEL BELGIQUE, n° 193.123, du 8 mai 2009;

que, dans une seconde branche, elles estiment que l'acte attaqué n'est pas motivé conformément à l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement au regard des critères prévus à l'article D.50 du même Code et au regard des incidences du

projet sur l'environnement; qu'elles rappellent qu'à leur estime, outre le fait que n'est pas légalement justifiée la décision de ne pas ordonner une étude d'incidences sur l'environnement, "l'acte attaqué ne contient aucune motivation de l'autorisation elle-même au regard des incidences sur l'environnement alors que l'article D.64 précité impose une telle motivation pour toutes les incidences du projet, notables ou non"; que, selon elles, l'acte attaqué ne contient qu'une pure motivation péremptoire, tautologique et nullement étayée selon laquelle "le projet s'intègre bien dans une vision de développement durable prôné par la Région wallonne, notamment au travers de l'article 50 du Décret du 27 mai 2004 relatif au livre 1^{er} du code de l'Environnement"; que, plus précisément, elles critiquent les affirmations jugées purement arbitraires et non démontrées dans l'acte attaqué relatives à la construction "basse énergie", le fait que "le projet s'intègre dans le bâti existant qu'il complète harmonieusement", la présence de "quatre façades à rue et qu'à ce titre, son architecture est envisagée comme une articulation entre les constructions existantes qu'il complète", le fait que le projet servirait d'"écrin à l'église" et "répond à un souci d'amélioration du cadre de vie", ainsi que l'utilisation "au mieux [d]es ressources naturelles"; que, si elles constatent que l'article D.63 ne fait pas de la violation de l'article D.64 une cause de nullité de plein droit, elles estiment que l'obligation de motivation constitue une formalité substantielle dans le système d'évaluation des incidences sur l'environnement; qu'elles s'autorisent de l'arrêt BOURLAND et SACRE, n° 195.111 du 6 juillet 2009;

Considérant que, quant à la seconde branche, la première partie adverse soutient que les parties requérantes sont dépourvues d'un intérêt suffisant au moyen en invoquant un défaut de motivation au regard de l'article D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant qu'en réplique, les parties requérantes estiment que les erreurs d'appréciation dénoncées dans sa requête, qui sont avérées et dérogent aux prescriptions du permis de lotir, ne sont pas marginales; qu'elles contestent l'argumentation de la première partie adverse selon laquelle une étude d'incidences n'était pas requise dès lors que le projet litigieux respecte les prescriptions du permis de lotir, exception faite des deux dérogations relatives à la hauteur sous corniche et le recours à des toitures plates pour des volumes secondaires; qu'elles estiment qu'au contraire, les éléments qu'elles pointent sont dérogatoires à ces prescriptions et portent sur des aspects essentiels; que, quant à la seconde branche, elles affirment qu'il appartient bien à la première partie adverse de motiver l'acte attaqué au regard de l'ensemble des incidences, notables ou non, sur l'environnement; qu'elles estiment avoir l'intérêt requis pour vérifier si l'auteur de l'acte attaqué a bien pris en considération l'ensemble des incidences du projet sur l'environnement; qu'elles affirment ne pas exiger les motifs

des motifs mais bien que l'acte attaqué énonce de manière précise et concrète les motifs démontrant la prise en considération de l'ensemble des incidences, notables ou non, sur l'environnement; qu'elles soulignent que les motifs mis en exergue par les parties adverses et intervenante, relatifs à l'absence d'étude d'incidences ne peuvent se confondre avec les motifs exigés par l'article D.64 du Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement, ces derniers devant porter sur toutes les incidences du projet sur l'environnement et devant accompagner la décision qui intervient à la fin de la procédure;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, quant à la première branche, les parties requérantes maintiennent leur thèse et répètent leur argumentation;

Considérant, sur la première branche, que seule l'erreur manifeste d'appréciation peut entraîner l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant, par ailleurs, que les éventuelles inexactitudes ou les carences de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement peuvent être palliées par d'autres informations ou déductions et qu'elles ne peuvent aboutir à l'illégalité de l'acte attaqué que si les éléments du dossier n'ont pu permettre à l'administration de se prononcer en pleine connaissance de cause, les motifs de l'autorisation pouvant révéler qu'elle a eu conscience des insuffisances du document pour y pallier d'initiative;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort de l'examen de la troisième branche du troisième moyen, examiné ci-avant, que le calcul du rapport P/S du 16 juillet 2009 produit par le demandeur de permis est conforme aux prescriptions 2.1. et 2.2. du permis de lotir et aux dispositions et principes visés au moyen; qu'ensuite, il ressort de l'examen de la deuxième branche du troisième moyen que c'est à bon droit que le permis d'urbanisme a été accordé en ne prévoyant qu'un seul emplacement de parking sur le domaine privé; qu'enfin, au terme de l'examen de la première branche du troisième moyen, il est conclu que la destination à une activité communautaire du lot n° 2001 prévue par la prescription 1.3. du permis de lotir n'a pas été violée du fait des logements autorisés par l'acte attaqué; qu'il en résulte que les trois éléments précités, mis en exergue par les parties requérantes, ne sont pas erronés et n'ont donc pas pu, de ce fait, induire en erreur la première partie adverse quant à sa décision de ne pas imposer une étude d'incidences; que la première branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que l'exception d'irrecevabilité soulevée par la première partie adverse, tirée du défaut d'intérêt au moyen, est liée au fond;

Considérant que l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement est rédigé comme suit :

- " Le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 50";

Considérant que l'article D.50 du même Code dispose comme suit :

- " La mise en œuvre des procédures prévues par la présente partie doit avoir principalement pour but :
- de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable;
 - de gérer le milieu de vie et les ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités;
 - d'instaurer entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables;
 - d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans et des programmes susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable";

Considérant que, conformément à l'article D.68, § 1^{er}, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, lorsque l'accusé de réception d'une demande de permis attestant du caractère complet et recevable du dossier n'a pas examiné si le projet était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que le demandeur n'a pas introduit de demande de reconsidération, l'autorité qui délivre le permis d'urbanisme doit alors statuer explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit en ce qui concerne l'absence de nécessité d'une étude d'incidences :

- " Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement,
Considérant que cette notice ainsi que le formulaire 1 intitulé «Exigences d'isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à construire en région wallonne (art. 534, 535, 537 et 538)» et les plans d'implantation et d'élévation du projet sont suffisants pour appréhender l'impact du projet sur son environnement,
Considérant en effet, que le projet vise la construction d'un immeuble de trois appartements respectivement de 159,56 m² (rez), 156 m² (1^{er} étage) et 80,65 m² (2^{ème} étage) pour une superficie bâtie au sol de 159,56 m² et ce, sur une parcelle de 299,36 m²,
Considérant que la construction visée est de type traditionnelle en maçonnerie et présente des caractéristiques d'isolation qui la qualifie de «basse énergie»,
Considérant que le système de chauffage central prévu sera alimenté par une chaudière au gaz de ville,
Considérant que la construction sera équipée d'une citerne d'eau de pluie,
Considérant que le projet s'intègre bien dans une vision de développement durable prônée par la Région wallonne, notamment au travers de l'article 50 du Décret du 27 mai 2004 relatif au livre 1^{er} du code de l'Environnement,

Considérant que la parcelle concernée est située dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé à ce jour et que la construction projetée est conforme aux prescriptions du permis de lotir sauf pour ce qu'il en sera dit pour les dérogations évoquées ci-après,
Considérant que le projet s'intègre dans le bâti existant qu'il complète harmonieusement,
Considérant en effet, que le bâtiment projeté a la particularité de présenter quatre façades à rue et qu'à ce titre, son architecture est envisagée comme une articulation entre les constructions existantes qu'il complète,
Considérant que la volumétrie présentée est assez simple tant pour répondre aux exigences de la Ville que pour servir d'écrin à l'église située sur la parcelle voisine,
Considérant que le projet, en ce sens, répond à un souci d'amélioration du cadre de vie tout en utilisant au mieux les ressources naturelles et en ayant le moins d'impact possible sur les ressources naturelles,
Considérant que par conséquent une étude d'incidences ne se justifie pas en l'espèce";

Considérant qu'il ressort de cette motivation, qui apparaît suffisante et adéquate, que l'autorité administrative a pu raisonnablement considérer que le projet n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement; que la circonstance que les parties requérantes ne partagent pas l'appréciation portée par l'auteur de l'acte attaqué est sans incidence sur la décision de ne pas devoir procéder à une étude d'incidences, à défaut de démontrer une erreur manifeste d'appréciation; qu'elles n'exposent pas en quoi le projet litigieux pourrait avoir concrètement des incidences notables sur l'environnement;

Considérant, par ailleurs, qu'il ressort de l'ensemble de la motivation de l'acte attaqué ci-avant reproduit que l'autorité compétente a apprécié à suffisance l'ensemble des incidences du projet sur l'environnement; que les parties requérantes restent en défaut d'exposer en quoi la motivation de l'acte révélerait une insuffisance dans la prise en compte de ces incidences; que la seconde branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation des prescriptions du permis de lotir Bruyères IX du 13 mars 2003, des articles 113 et 114 du CWATUP, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

que, dans une première branche, elles constatent qu'en l'espèce, faute pour le fonctionnaire délégué d'avoir pris sa décision sur la demande de dérogation dans le délai prévu à l'article 116, § 5, alinéa 2, du CWATUP, les dérogations ont été accordées sans faire l'objet d'une décision expresse; qu'elles estiment qu'au regard de la nature particulière des règles de procédure applicables aux demandes de dérogations prévues aux articles 113 et 114 du CWATUP, une décision tacite

d'accord sur les demandes de dérogation n'est pas admissible; qu'elles proposent que soient posées une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle; qu'elles estiment qu'en effet, une telle décision tacite empêche tout contrôle juridictionnel, notamment quant à son caractère exceptionnel, quand bien même le permis doit être motivé conformément aux articles 110 à 114 du CWATUP;

que, dans une seconde branche, développée à titre subsidiaire, elles soutiennent que, dans l'hypothèse où il faudrait considérer la décision tacite du fonctionnaire délégué comme légalement admissible, encore l'acte attaqué ne serait-il pas motivé à suffisance de droit, "en ce compris" en ce qui concerne le caractère exceptionnel des deux dérogations demandées; qu'elles estiment que les considérants de l'acte attaqué relatifs aux dérogations sur la hauteur sous corniche du projet et sur les toitures plates ne consistent qu'à décrire l'objet de ces dérogations, ce qui pourrait être conforme à l'article 113 du CWATUP, mais pas à l'article 114, faute de justification du caractère exceptionnel de celles-ci; qu'elles estiment encore que le considérant de l'acte attaqué selon lequel "[...] ces dérogations, pour les raisons évoquées qui tiennent à la gestion particulière du projet de construction du presbytère et à la situation particulière de ce presbytère par rapport à l'église, présentent un caractère tout à fait exceptionnel" ne fait que décrire l'objet des dérogations et ne justifie pas le caractère exceptionnel des dérogations accordées; qu'elles critiquent le fait que le concept de presbytère n'a été mentionné que de l'initiative de la première partie adverse sachant que le projet initial n'en faisait pas état;

Considérant qu'en réplique, sur la première branche du moyen, les parties requérantes admettent qu'il n'y a plus lieu de reposer la question préjudicielle suggérée à la Cour constitutionnelle à la suite de l'arrêt n° 120/2010 du 28 octobre 2010;

que, quant à la seconde branche, elles répètent leur argumentation;

que, dans leur dernier mémoire, les parties requérantes ajoutent qu'en toute hypothèse, l'occupation vantée, à la supposer démontrée, quod non, ne donne à l'évidence aucune certitude quant à l'occupation réelle de l'immeuble dès lors que seule importe juridiquement la demande officielle du permis d'urbanisme intitulée "immeuble de trois appartements", et que la première partie adverse était légalement tenue par le libellé de la demande de permis d'urbanisme en l'absence de tout élément dans le dossier allant de le sens de l'occupation des lieux par un presbytère; que, pour le surplus, elles répètent leur argumentation;

Considérant, sur la première branche, que, comme les parties requérantes le reconnaissent elles-mêmes, la question préjudicielle suggérée par les parties requérantes ne doit plus être posée à la Cour constitutionnelle dès lors que cette dernière a répondu à une question préjudicielle analogue par un arrêt n° 120/2010 du 28 octobre 2010, dont il ressort ce qui suit :

- " B.4. La décision du fonctionnaire délégué visée par l'article 116, § 5, du CWATUP, qui accorde une dérogation au plan de secteur, intervient, entre autres, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'un permis d'urbanisme, procédure au terme de laquelle le collège communal décide d'octroyer ou de refuser ce permis.

Lorsqu'elle est saisie d'un recours en annulation dirigé contre une décision du collège communal octroyant un tel permis, la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat peut être invitée à examiner la légalité de la décision du fonctionnaire délégué précitée, en particulier sa compatibilité avec les articles 112 et 114 du CWATUP.

La circonstance que cette décision du fonctionnaire délégué est réputée favorable en application de la disposition en cause ne dispense pas le collège communal de motiver formellement ce permis en application de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et n'empêche pas le Conseil d'Etat de vérifier, sur la base de cette motivation formelle et du dossier administratif, et en tenant compte des observations éventuelles des parties, que cette décision est conforme aux conditions de la dérogation du permis d'urbanisme au plan de secteur, fixées par les articles 112 et 114 du CWATUP.

B.5. La question préjudicielle appelle une réponse négative";

Considérant que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que les articles 113 et 114 du CWATUP, dans leur version applicable à la demande de permis litigieuse, sont rédigés comme suit :

- " Article 113. Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

Article 114. Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o;

Considérant qu'en vertu des dispositions précitées, les dérogations à un permis de lotir ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel, c'est-à-dire moyennant une motivation qui fasse apparaître les raisons de recourir au mécanisme de la dérogation; que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme;

Considérant, par ailleurs, que l'ampleur de la motivation requise par la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs dépend de l'importance de la décision à prendre et des objections qui ont été faites, compte tenu de la portée éventuellement limitée des dérogations demandées;

Considérant qu'en l'espèce, s'il est exact que la demande de permis d'urbanisme indique qu'elle porte sur la "construction d'un immeuble de 3 appartements" sans qu'il n'y soit précisé la destination de presbytère du projet, la première partie adverse a pu régulièrement, dans le cadre de l'instruction de la demande, laquelle a comporté une enquête publique et une réunion de "dialogue" le 22 juin 2009, considérer le projet litigieux comme portant sur un presbytère et motiver le caractère exceptionnel des dérogations accordées au regard de cette destination; que l'éventuel non-respect du permis d'urbanisme délivré n'est pas un élément susceptible, en tant que tel, d'entraîner l'illégalité de l'acte attaqué;

Considérant que les dérogations au permis de lotir sollicitées sont les suivantes :

- hauteur sous gouttière à un niveau inférieur au minimum repris aux prescriptions du permis de lotir;
- toitures plates sur les volumes secondaires (avant et arrière);

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit quant aux dérogations accordées :

" [...]

Considérant que ce projet, dont la hauteur sous gouttière est inférieure au minimum prévu par les règles du lotissement, est dérogoire aux règles du lotissement,

Considérant que le nouveau projet déroge également au permis de lotir en ce qui concerne l'usage de toitures plates sur les volumes secondaires avant et arrière,

Considérant que la dérogation relative à la hauteur sous gouttière, inférieure au minimum prescrit sur ce lot, est acceptable en ce que :

- elle permettra de voir un peu mieux la présence de l'église à l'arrière de ce lot,
- elle est le résultat d'une demande des autorités de la Ville et d'une demande expresse du quartier, exprimée lors de l'enquête publique précédente,
- elle porte sur un bâtiment isolé, situé en fond de la Place du Plat Pays,
- la hauteur demandée reste de l'ordre de celle rencontrée par les maisons implantées de part et d'autre de cette place,

Considérant que la dérogation relative à l'usage de toitures plates sur les volumes secondaires est acceptable dans le cas particulier présent en ce que :

- le volume secondaire concerné est de faible importance par rapport à l'ensemble bâti,
- la toiture incriminée couvre la forme courbe du volume secondaire et répond ainsi à un souhait de mise en valeur de la forme courbe de l'alignement de ce lot face à la place du Plat Pays,

Considérant que ces dérogations, pour les raisons évoquées qui tiennent à la gestion particulière du projet de construction du presbytère et à la situation particulière de ce presbytère par rapport à l'église, présentent un caractère tout à fait exceptionnel";

Considérant que l'acte attaqué motive ainsi formellement les raisons pour lesquelles les deux dérogations sont accordées et leur caractère exceptionnel;

que cette motivation est adéquate et suffisante au sens de la loi du 29 juillet 1991, précitée, compte tenu de la portée limitée de ces dérogations aux prescriptions du permis de lotir et sachant que l'objectif consiste à dégager les perspectives vers l'église, celle-ci étant à proximité immédiate du bâtiment litigieux; que les parties requérantes ne peuvent pas conclure à une absence de motivation par le fait qu'elles ne partagent pas l'appréciation émise par la première partie adverse;

Considérant que la seconde branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que les parties requérantes prennent un quatrième moyen de la violation de l'article 86, § 1^{er}, du CWATUP, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir; qu'elles critiquent la condition dont est assorti le permis litigieux concernant l'obligation de présentation de "la fiche descriptive de la brique de parement proposée à l'approbation du service de l'urbanisme de la ville avant le début des travaux"; qu'elles soutiennent qu'alors que la première partie adverse a vidé sa saisine, elle se réserve, par cette condition, encore d'exercer son pouvoir d'appréciation; qu'elles estiment que cette présentation obligatoire avant toute construction ne se justifie que dans la mesure où la première partie adverse entend encore approuver ou non le permis par une délibération subséquente; qu'elles s'autorisent de l'arrêt DUCARME, n° 156.824 du 23 mars 2006 et affirment que la décision sur la brique de parement ne concerne pas un aspect secondaire du projet dès lors qu'elle couvrira l'ensemble de la construction litigieuse; qu'en réplique, elles se réfèrent à justice;

Considérant qu'un permis d'urbanisme peut, en vertu de l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP, être assorti de conditions, celles-ci devant être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu'en aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées; qu'elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise;

Considérant qu'en l'espèce, la condition dont est assorti le permis d'urbanisme litigieux, critiquée par les parties requérantes, impose au bénéficiaire de permis de "présenter la fiche descriptive de la brique de parement proposée à l'approbation du service de l'urbanisme de la ville avant le début des travaux"; que

ladite condition tend à vérifier la conformité technique de la brique de parement choisie avec les matériaux de façades approuvés par la première partie adverse, ceux-ci étant, comme précisé sur les plans 01, 02 et 03 de la demande de permis, constitués d'une "brique identique aux constructions situées rue 12-20 Maeterlink et 16-18 avenue de l'Equerre au format 190/90/50";

Considérant que, contrairement ce que soutiennent les parties requérantes, une telle condition n'a pas pour objet de permettre à la première partie adverse de délibérer à nouveau sur la demande de permis; que la condition litigieuse porte sur un élément accessoire qui ne nécessite pas l'adoption de plans modificatifs ou complémentaires à la suite de la délivrance du permis attaqué et ne se réfère pas à un élément futur ou incertain dont la réalisation dépendrait d'un tiers; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les parties requérantes prennent un cinquième moyen de la violation de l'article 285, 4° du CWATUP, du principe de bonne administration, du principe général de droit selon lequel toute décision doit être précédée d'un examen sérieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'elles affirment qu'a été violé l'article 285, 4°, du CWATUP qui prévoit que le dossier de demande doit contenir, pour être considéré comme complet, au moins trois photos numérotées, en double exemplaire, de la parcelle ou de l'immeuble et des bâtiments contigus et voisins, avec indication des différents endroits de prise de vue sur le plan de situation; qu'elles indiquent qu'en l'espèce, les cinq photos reprises au dossier de demande de permis d'urbanisme ont été prises vers 2007, à une époque où les environs immédiats du projet litigieux étaient principalement non bâtis; qu'elles produisent à leur dossier une vue aérienne des lieux litigieux et plusieurs photos prises en 2009; qu'elles soutiennent que, du fait de ces lacunes, la première partie adverse n'a pas pu avoir une connaissance suffisante des éléments concrets et complets de la demande, en particulier en ce qui concerne la situation du terrain litigieux par rapport à l'ensemble des constructions avoisinantes; qu'elles estiment que les considérants de l'acte attaqué relatifs à la hauteur du projet, l'intégration dans le bâti existant, l'articulation du projet avec les constructions existantes et la volumétrie présentée ne démontrent pas que l'ensemble du bâti environnant a été pris en considération; qu'elles estiment encore que la partie adverse a considéré de manière non suffisamment motivée que le projet litigieux était de nature à s'intégrer harmonieusement dans son environnement bâti et non bâti;

Considérant qu'en réplique, les parties requérantes maintiennent que le dossier de demande de permis présente une lacune évidente, qui n'a pas permis à la première partie adverse d'avoir une connaissance suffisante des éléments concrets et

complets de la demande, en particulier en ce qui concerne la situation du terrain litigieux par rapport à l'ensemble des constructions avoisinantes existantes au moment de la délivrance de l'acte attaqué; qu'elles se réfèrent aux photographies qu'elles produisent; qu'elles constatent que les parties adverses et intervenante reconnaissent que les photographies déposées au dossier ne reflètent pas le contexte bâti existant au moment de l'octroi de l'acte attaqué; qu'elles soulignent que les photos litigieuses ont été prises bien avant la construction des immeubles voisins; qu'elles insistent sur le fait qu'il s'agit d'un tout nouveau quartier qui s'est construit quasi complètement en trois ans, ce qui constitue une situation très différente d'un quartier existant et bâti dans lequel un seul bâtiment viendrait s'implanter complémentirement; qu'elles rappellent que la circonstance que le projet litigieux s'implante dans le périmètre d'un permis de lotir n'exonère pas l'autorité administrative d'apprécier sa compatibilité avec le bon aménagement des lieux, au-delà de son éventuelle conformité aux prescriptions du permis de lotir; qu'elles affirment que la hauteur du projet a été revue à la baisse uniquement en considération de la seule vue de l'église, nullement en considération du contexte bâti, celui-ci étant inconnu de la première partie adverse au jour de l'adoption de l'acte attaqué;

Considérant que des lacunes dans la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause;

Considérant que l'article 285, 4°, du CWATUP, dans sa version applicable en l'espèce, dispose que, pour qu'un dossier de demande de bâtir soit considéré comme complet, il doit contenir "au moins trois photos numérotées, en double exemplaire, de la parcelle ou de l'immeuble, et des bâtiments contigus et voisins, avec indication des différents endroits de prise de vue sur le plan de situation"; qu'en l'espèce, cinq photos numérotées ont été déposées lors de la demande de permis d'urbanisme; que tant la partie intervenante que la première partie adverse reconnaissent que ces photographies ne reflètent pas le bâti environnant au jour du dépôt du dossier de demande de permis; qu'il ne ressort toutefois ni des explications des parties requérantes ou de leur dossier, ni des dossiers administratifs, ni de l'acte attaqué que la première partie adverse aurait été induite en erreur sur la situation du bâti environnant au jour de l'adoption de l'acte attaqué en raison des photos déposées par le demandeur de permis; qu'au contraire, il ressort des dossiers administratifs que l'acte attaqué intervient à la suite d'une enquête publique et d'une réunion de "dialogue" du 22 juin 2009 lors desquelles le bâti environnant a été pris en compte; que, surtout, il ressort de l'acte attaqué que la première partie adverse avait bien connaissance du bâti environnant au jour de

l'adoption de l'acte attaqué, notamment en ce qu'elle expose, consécutivement, que "la hauteur demandée reste de l'ordre de celle rencontrée par les maisons implantées de part et d'autre de la place", que "le projet, bien que dérogoire, est jugé de nature à s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et non bâti de cette parcelle particulière située à l'articulation de deux axes de composition urbanistique entre les quartiers Bruyères 8 et Bruyères 9, et entre l'environnement résidentiel unifamilial de la place du Plat Pays et l'environnement résidentiel collectif bordant l'espace de l'église" ou encore que "le projet s'inscrit dans un lotissement récent dont la mise en œuvre est en train de s'achever aux abords de la Chapelle Notre Dame de Bonne Espérance"; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-huit avril deux mille quatorze 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.