

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 230.032 du 30 janvier 2015

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
4020 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 DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 6 septembre 2013 par Jean CLOSE,
Jean TROQUET et Christine LAGASSE en ce qu'ils demandent l'annulation du

permis d'urbanisme délivré le 27 juin 2013 par le collège communal d'Aywaille à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) ACTUCONSTRUCT autorisant la démolition d'une maison et la construction d'une résidence à appartements sur un bien sis à Aywaille, rue des Soeurs 10, cadastré 1^{ère} division, section A, n^{os} 998W et 999E;

Vu la requête introduite le 27 septembre 2013 par laquelle la S.P.R.L. ACTUCONSTRUCT demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 225.933 du 20 décembre 2013, accueillant la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. ACTUCONSTRUCT, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 17 janvier 2014 par les parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 5 février 2014 accueillant la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. ACTUCONSTRUCT dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérantes, de la première partie adverse, ainsi que de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 9 décembre 2014, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 7 janvier 2015 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Séverine HOSTIER, loco Me J.-M. SECRETIN, avocat, comparissant pour les parties requérantes, Me Judith MERODIO, loco Mes P. HENRY et N. VAN DAMME, avocat, comparissant pour la première partie adverse, Me Gentshy GEORGE, loco Me P. MOËRYNCK,

avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Mes Michel DELNOY et Martin 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 éléments de la cause 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 rue des Sœurs 1 à Aywaille, et cadastré 1^{ère} division, section E, n° 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 (PASH) Amblève.

2. Les requérants, Jean CLOSE, Jean TROQUET et Christine LAGASSE, sont propriétaires d'habitations érigées respectivement sur les parcelles cadastrées 1^{ère} division, section A, n° 1010H, n° 998X et n° 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.) donne 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 service régional d'incendie 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 service régional d'incendie (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.) donne 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 le cadre de son avis du 23 avril 2013 concernant l'épuration des eaux et la voirie, 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 donne 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 sur le projet.

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

" Le collège communal,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Vu l'article 1123-23, 1^o, du Code de la démocratie locale;

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

Considérant que la S.A. ACTUCONSTRUCT, représentée par Monsieur SCHOLTES Christian, ayant établi son bureau à 4141 Louveigné, rue China, 57, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue des Sœurs 10 à 4920 Aywaille cadastré 1^{ère} division section A parcelles 998 W et 999 E, et ayant pour objet la démolition d'une maison et la construction d'une résidence à appartements;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 06/06/2012;

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^o (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 1^{er}), 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 CWATUPE;

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'énergie 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 décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que ACTUCONSTRUCT S.A. 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 Nature 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 S.N.C.B. 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 prends en considération les remarques des réclamants, de la C.C.A.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'émet, 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 ($\pm$ 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 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 S.N.C.B. 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 SRI 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. ACTUCONSTRUCT est octroyé. Le titulaire du permis devra :

1^o respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus;

2^o 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.

[...]".

Cette décision est notifiée aux parties requérantes par des courriers du 8 juillet 2013;

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 qu'en réplique, les parties requérantes rappellent qu'en dehors de la liste fixée par l'arrêté du gouvernement wallon du 4 juillet 2002, l'ampleur et les caractéristiques d'un projet ne doivent pas nécessairement atteindre un seuil déterminé pour nécessiter une étude d'incidences; qu'elles estiment également que les choix de l'autorité ne peuvent être justifiés sur la base d'une analyse de l'auteur du projet qui, étant postérieure à l'acte attaqué, n'a pu être prise en compte durant l'instruction de la demande de permis et ne peut en pallier les carences; qu'elles relèvent par ailleurs que le fonctionnaire délégué s'est limité, dans son avis, à se rallier à la note du service communal d'urbanisme du 24 avril 2013 et à l'avis du collège communal du 25 avril 2013, sans procéder à une analyse personnelle de la demande de permis;

Considérant qu'eu égard au contexte bâti du rectangle délimité par une portion de l'avenue François Cornesse et de la rue des Sœurs où se situent leurs habitations, lequel demeure un des derniers écrans de verdure au centre d'Aywaille, ainsi qu'au gabarit du projet, sans commune mesure avec les constructions avoisinantes, les parties requérantes maintiennent que l'autorité a commis une erreur

manifeste en considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant qu'elles soutiennent également que, depuis l'avenue François Cornesse, située 2 mètres en contrebas de la rue des Sœurs, le bâtiment en projet (14,10 mètres), plus haut que le bâtiment préexistant (11 mètres), sera également nettement plus haut que les arbres et autres constructions de l'avenue de la République Française, comme le démontre la photo n° 22; qu'ainsi, à leur estime, ces arbres et constructions sont sans incidence sur le bâtiment à construire, qui, situé à proximité de la parcelle des parties requérantes, constituera un véritable écran; qu'elles soulignent encore que ces arbres sont des feuillus qui, en hiver, laissent passer la lumière entre leurs branches nues; qu'elles estiment par ailleurs que les considérations émises par l'auteur du projet ne respectent pas les règles élémentaires de trigonométrie : en effet, dès lors que la pente du toit du bâtiment à construire est d'environ 40°, il n'y aurait pas de perte d'ensoleillement lorsque l'angle d'élévation du soleil est supérieur à 40° mais bien lorsqu'il est inférieur, ce qui serait le cas du 21 septembre au 21 mars; qu'elles en déduisent que l'incidence du projet sur la perte d'ensoleillement serait donc notable;

Considérant que les parties requérantes affirment enfin que la perception visuelle de la façade arrière du projet n'est pas celle d'une construction "rez plus deux étages", cette façade, contrairement à la façade avant, se présentant comme un bloc;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties requérantes écrivent ce qui suit :

" [...]

Sur base de ces constatations pour le moins simples, on ne peut affirmer 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» sans commettre une erreur manifeste d'appréciation. Un bâtiment qui présente une hauteur 27 % plus importante et surtout une largeur 368 % plus importante que le bâtiment existant auquel il est comparé, est en effet nécessairement et indiscutablement de nature à porter plus d'ombre sur les terrains des requérants.

Les requérants rappellent que l'étude d'ensoleillement figure en gris les ombres portées par le bâtiment existant et en rouge celles du bâtiment à construire. Monsieur l'Auditeur ne peut donc être suivi lorsqu'il considère que cette étude ne tiendrait pas compte des ombres portées par le bâtiment existant.

[...]"

Considérant que l'article D.68, § 1^{er}, 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, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable du dossier de demande 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, § 1^{er} et § 2, alinéa 1^{er}, 3^o, 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 d'un 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 en l'espèce et que 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, l'auteur de l'acte attaqué s'exprime de la manière suivante :

" [...]

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 même si une telle motivation est d'apparence stéréotypée, elle ne peut être dissociée des autres motifs du permis d'urbanisme délivrés puisque la motivation d'un acte administratif doit être appréhendée dans son intégralité;

Considérant que la décision attaquée, reproduite in extenso supra, contient dans ses motifs une analyse concrète des nuisances probables du projet et de sa compatibilité avec le voisinage; que son auteur évoque ainsi expressément les nuisances potentielles mentionnées par les riverains dans le cadre de leurs réclamations en estimant notamment que, vu les implantations et hauteurs respectives du bâtiment projeté et de la construction à démolir, "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" et que les matériaux de parements proposés sont "de nature à s'intégrer, par leur teinte, aux constructions présentes dans le voisinage";

Considérant que la lecture de ces motifs permet clairement 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 à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du Code de l'environnement et compte tenu de la nature du projet ainsi que de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer;

Considérant, pour le surplus, que les parties requérantes ne font valoir aucun indice sérieux qui tendrait à démontrer que la première partie adverse se serait méprise en considérant que le projet n'avait pas d'incidence notable sur son environnement; que, par rapport au projet initial, la construction autorisée a été

réduite d'un niveau à la demande expresse de la première partie adverse et comporte non pas cinq, mais quatre niveaux hors sol, dont l'un intégré dans les combles; que les parties requérantes n'établissent pas que, de par son gabarit, l'immeuble aurait une forte incidence sur les habitations voisines;

Considérant que l'étude d'ensoleillement que les parties requérantes déposent ne semble tenir compte ni des ombres portées à l'heure actuelle sur les parcelles voisines par la maison à démolir, ni de celles résultant de l'école toute proche et des arbres à hautes tiges bordant l'avenue de la République française, contrairement à l'étude produite par la partie intervenante, qui permet raisonnablement d'établir que les propriétés des requérants ne subiront effectivement pas une baisse de luminosité significative;

Considérant que 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;

Considérant que si les parties requérantes soutiennent le contraire dans le cadre de leur mémoire en réplique, en se prévalant des "règles élémentaires de trigonométries", force est de constater qu'elles n'apportent aucun élément pour étayer leurs allégations, pas plus qu'elles ne déposent d'étude d'ensoleillement qui tienne compte de l'intégralité du contexte environnant, et ce, alors même que, dans le cadre de la procédure en suspension, l'incomplétude de l'étude jointe à la requête était déjà mise en cause;

Considérant que c'est dans leur dernier mémoire que les parties requérantes donnent quelque explication quant à l'étude d'ensoleillement qu'ils ont déposée avec leur requête; que toutefois elle ne modifie pas la critique et les constatations mentionnées ci-dessus quant à cette étude d'ensoleillement;

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 qu'en réplique, parties requérantes soulignent que, si l'autorité avait constaté le caractère manifestement erroné de certaines des photographies qui lui était soumises, elle aurait relevé et rectifié ces incohérences dans le corps du permis délivré; qu'à leur estime, il n'est dès lors pas établi que ces erreurs n'ont eu aucune incidence sur l'appréciation portée; qu'elles affirment par ailleurs que la hauteur de l'immeuble à démolir et celle du bâtiment en projet ne sont pas comparables, et rappellent qu'elles mettent aussi en cause la largeur du projet et, partant, son emprise au sol; qu'elles contestent également la pertinence de la comparaison avec l'immeuble sis avenue de la République française, 10-18, dont le gabarit serait justifié, d'une part, par la configuration particulière de la parcelle où il s'implante (parcelle longue mais étroite), qui impliquait nécessairement une construction sur toute la profondeur, et, d'autre part, par la dénivellation de ce terrain; qu'ainsi, selon elles, la hauteur du seul immeuble auquel l'acte attaqué se réfère découlerait ainsi de contingences particulières qui n'existent pas dans le cas du projet litigieux;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties requérantes estiment que "les erreurs dans le dossier administratif ne sont pas «éventuelles» mais admises par les deux parties adverses et la partie intervenante, et même qualifiées de manifestes s'agissant de la photo 8" et que "rien dans l'acte attaqué ne permet de conclure que ces erreurs ont bien été relevées et considérées comme telles par les parties adverses";

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} 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 n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de la loi du 29 juillet 1991, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient, et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude; que l'obligation de motivation en fait implique que les considérations précises et concrètes de la cause soient énoncées, qui indiquent la raison pour laquelle, au regard des dispositions légales applicables, la décision a été prise; qu'elle n'implique pas que l'autorité administrative réfute tous les arguments de l'administré;

Considérant qu'au sujet de l'intégration du projet litigieux, la première partie adverse s'exprime dans l'acte attaqué de la manière suivante :

" [...]

Considérant que le projet prévoit, en façade avant, pour la majeure partie du bâtiment, une hauteur sous gouttière de 3 niveaux francs ($\pm$ 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 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 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 qu'une telle motivation 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;

Considérant que les éventuelles lacunes dans le dossier de demande d'un permis n'entraînent l'irrégularité du permis que dans la mesure où l'autorité a pu être induite en erreur ou n'a pas eu une connaissance suffisante du projet; qu'à cet égard, 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 en effet sans ambiguïté 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, sur lesquelles un muret apparaît en face de la construction projetée; 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 non seulement des simulations précitées mais est également soulignée dans l'avis informel du fonctionnaire délégué et dans l'avis de la C.C.A.T.M.;

Considérant qu'il n'appartient ni aux requérants ni au Conseil d'État 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;

Considérant que les parties requérantes ne démontrent pas que l'autorité a commis une telle erreur lorsque celle-ci considère que le bâtiment projeté s'intègre suffisamment au cadre bâti et non bâti sur la base des éléments qu'elle retient; qu'il ressort du dossier administratif que la première partie adverse n'ignorait rien de la hauteur réelle du bâtiment qu'elle autorisait; que cette question était en effet un des points sensibles du projet et a fait l'objet de discussions entre les autorités communales et ses promoteurs, ce qui a mené à la suppression d'un niveau par rapport au projet initial;

Considérant que 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, non pas seulement deux, mais bien trois niveaux dont un sous toit; que se référer à la hauteur du bâtiment de l'avenue de la République Française mentionné dans l'acte attaqué, dont il n'est pas contesté qu'elle est supérieure à celle du projet litigieux, n'est pas dénué de pertinence compte tenu de sa proximité immédiate; qu'à la supposer avérée, la circonstance que le gabarit de l'immeuble auquel se réfère l'acte attaqué découlerait de contingences propres à la parcelle où il s'implante est sans incidence sur la légalité de la décision querellée puisque, quelles que soient les raisons pour lesquelles cette construction a été autorisée, il n'en reste pas moins qu'elle existe et fait partie du bâti environnant auquel le projet litigieux est appelé à s'intégrer; que, si l'acte attaqué vise "le gabarit de la construction à démolir", il ne soutient aucunement que sa hauteur est "comparable" à celle du projet; que, de surcroît, ainsi qu'il a été exposé dans le cadre de l'examen du premier moyen, les parties requérantes n'établissent pas qu'une perte de luminosité réelle pour les parcelles voisines découlerait de la hauteur du projet; qu'elles n'apportent enfin aucun élément de nature à démontrer que la teinte des matériaux de parements projetés ne serait manifestement pas en harmonie avec le bâti environnant;

Considérant qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée en l'espèce; que le moyen n'est pas fondé;

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 la 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 qu'en réplique, les parties requérantes se réfèrent à plusieurs passages de l'avis défavorable de la C.C.A.T.M. du 16 avril 2013 ainsi qu'à un article de presse issu d'Internet évoquant une manifestation, le 29 novembre 2012, à la gare S.N.C.B. d'Aywaille visant à protester contre l'éventuelle suppression des lignes n° 42 et n° 43, ce qui conduirait à la fermeture de ladite gare; qu'elles soulignent que la C.C.A.T.M. avait notamment pris en compte les discussions existantes concernant la suppression de la gare d'Aywaille et reprochent à la première partie adverse de ne pas évoquer, dans l'acte attaqué, le risque de voir prochainement disparaître cette gare; que, pour le surplus, elles contestent le postulat selon lequel les habitants de l'immeuble litigieux n'auront pas besoin de voiture et font grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas s'être interrogé sur les conséquences du projet en termes de mobilité dans l'hypothèse où les appartements seraient occupés par des ménages disposant de deux véhicules;

Considérant que, s'agissant du nombre d'emplacements de parking requis par le projet, la première partie adverse ne s'appuie pas sur les possibilités de parking dans la rue des Sœurs mais sur la 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; qu'ainsi, elle répond à suffisance aux objections émises par les requérants et par la C.C.A.T.M.; que les facilités d'accès aux transports en commun, de même que le voisinage immédiat des commerces et services, sont des éléments pertinents à prendre en compte dans ce cadre; que les parties requérantes n'établissent pas que l'autorité a commis une erreur manifeste en estimant que, eu égard à la situation spécifique du projet, dix-huit places de parking suffiraient en l'espèce;

Considérant, quant au fait que l'acte attaqué ne prendrait pas en considération l'éventuelle suppression de la ligne de train n° 42, et, partant, la possible disparition la gare d'Aywaille, que cet argument, invoqué pour la première fois par les requérants dans le cadre de leur mémoire en réplique, est tardif; que si l'avis de la C.C.A.T.M. du 16 avril 2013 évoque - de manière peu explicite - cette problématique, c'est exclusivement pour justifier l'avis discordant de deux de ses membres, qui se sont prononcés en faveur du projet en estimant que "si on a des habitants dans le centre-ville, plus de gens iront faire leurs achats dans les commerces d'Aywaille et il y aura plus de chances de sauvegarder la ligne de

chemin de fer"; que l'avis défavorable adopté par les six autres membres de la C.C.A.T.M. ne se fonde pas sur la possible suppression de la ligne n° 42, laquelle reste au demeurant purement hypothétique à l'heure actuelle;

Considérant que la première partie adverse examine adéquatement les arguments pris de la problématique du stationnement sauvage dans la rue des Sœurs en 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"; qu'au demeurant, "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";

Considérant que la circulaire n° 59 du 17 juin 1970 portant directives au sujet de l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction suggère les règles de principe suivantes pour les nouvelles constructions :

- " - Logement dont la surface de plancher est inférieure à 150 m² : une place de parcage par logement.
- Logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 150 m² : une place de parcage par 150 m² ou fraction de 150 m² en plus";

Considérant qu'en l'espèce, les plus vastes des seize logements autorisés par l'acte attaqué ont une superficie de 114 m², de sorte qu'en prévoyant la création de dix-huit emplacements de parking, le projet litigieux ne contrevient pas à la directive précitée, laquelle n'a d'ailleurs aucune force obligatoire;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les parties requérantes prennent un quatrième moyen "de l'article 1^{er} 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 attaqué a justifié 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 ainsi que par la superficie variable des logements projetés, engendrant une certaine mixité sociale;

Considérant que, s'agissant de la référence au projet de modification du SDER, ce document n'a lui-même qu'une valeur indicative et générale; que si l'auteur d'une décision individuelle ne peut s'écarter de ce document qu'à la condition de se justifier dans une motivation pertinente au regard du bon aménagement du territoire sur la base des circonstances particulières de la cause, il n'a par contre pas à justifier des motifs qui l'amènent à s'y référer; que, dans un tel contexte, rien n'empêche l'autorité de faire siennes les orientations déclarées d'un projet de modification du SDER qui ne contredit en rien le schéma actuellement en vigueur; que, par ailleurs, en se référant à ces objectifs, l'auteur de la décision querellée a fait valoir une conception du bon aménagement des lieux compatible avec la nécessité de satisfaire les besoins économiques et sociaux ainsi que l'objectif de gestion parcimonieuse du sol consacrés par l'article 1^{er}, alinéa 2, du CWATUPE; que 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, lequel a été examiné de manière circonstanciée par l'autorité dans le cadre de la motivation de l'acte attaqué consacrée à l'intégration du projet et aux réclamations formulées par les riverains; que l'abondance de l'offre de logement de masse aux alentours n'est au demeurant nullement étayée;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

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 qu'en réplique, les parties requérantes estiment que les explications fournies a posteriori par les parties adverses et intervenante sont contredites par la note du service communal d'urbanisme du 24 avril 2013 ainsi que par les termes de l'acte attaqué lui-même, dont il résulterait que le tracé du chemin piétonnier a bien été réfléchi et décidé, et qu'il prendrait place sur les parcelles 1000C2, 999E et 998X, et non sur les parcelles 1000F2 et 1000W2; qu'elles considèrent d'ailleurs que la seule existence de cette condition de cession d'un coin défini de la parcelle 999E démontre que le tracé du futur chemin a déjà été arrêté, et affirment que, si la C.C.A.T.M. a proposé de "conserver deux mètres d'emprise en bordure du terrain afin de permettre, à l'avenir, la création d'une liaison «rue des Sœurs/avenue François Cornesse», tel qu'évoqué par le passé", c'est qu'elle-même n'envisage pas une mitoyenneté car elle considère que l'emprise au sol du projet est trop importante;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties requérantes écrivent ce qui suit :

" [...]

[Les requérants] estiment en effet que la condition relative à la réalisation d'une liaison piétonne entre la rue des Sœurs et l'avenue François Cornesse est imprécise, outre qu'elle procède d'une contradiction avec les motifs de l'acte attaqué.

2.- Monsieur l'Auditeur rappelle que l'objet de la condition n'est pas la réalisation de la liaison piétonne mais la cession du coin de parcelle clairement délimité aux plans définitifs versés au dossier administratif.

Il considère par ailleurs que «l'affirmation selon laquelle le futur chemin piéton envisagé par les autorités locales longerait obligatoirement la limite entre les parcelles 999e et 1000c2 est pure conjecture eu égard à la configuration des lieux. Ainsi qu'il résulte du plan cadastral et des photographies joints à la requête, il existe déjà à l'heure actuelle, entre la parcelle 1000c2 et la parcelle 1000g2, un chemin d'accès carrossable menant vers les parcelles 1000w2, 1000x2 et 1000h2. Une liaison piétonne qui passerait par le fond de la parcelle 1000c2 au départ

dudit chemin est tout à fait concevable. Rien dans l'acte attaqué ou dans le dossier administratif n'indique que telle ne serait pas la solution envisagée par les autorités communales».

3.- Il faut tout de même rester sérieux et cohérent.

Si l'autorité communale n'avait pas encore déterminé le tracé de la liaison piétonne et avait décidé de reporter la question à plus tard, elle se serait contentée de prévoir l'emprise, sans autre détail.

Mais ce n'est pas ce qu'elle a fait.

Au contraire, elle a indiqué dans le permis : «Considérant que ce passage pourrait se réaliser via les parcelles cad. Sect. A n° 1000C2, 999E et 998X moyennant réalisation, dans le cadre du présent projet, de la réalisation d'une emprise dans coin Nord-Est de la parcelle cad. Sect. A 999E».

Si le tracé de liaison piétonne n'était pas arrêté, pourquoi indiquer les numéros des parcelles 1000c2 et 998x et ne pas se contenter de prévoir l'emprise sur la parcelle 999e et rien de plus ?

Si le tracé de la liaison piétonne devait s'envisager, comme le fait Monsieur l'Auditeur, par le «chemin d'accès carrossable», pourquoi ne pas l'indiquer dans l'acte attaqué alors qu'on s'exténue, sans raison, à indiquer les numéros des parcelles concernées par la liaison future ?

En réalité, il ne faut pas perdre de vue que cette emprise fait suite à la proposition de la C.C.A.T.M. «de conserver 2 mètres d'emprise en bordure du terrain afin de permettre, à l'avenir, la création d'une liaison 'rue des Sœurs/avenue François Cornesse', tel qu'évoqué par le passé». La C.C.A.T.M. considérait en effet le projet trop important en termes d'occupation du sol et souhaitait dès lors que le projet soit réduit, ce qui permettrait de conserver deux mètres d'emprise en bordure du terrain pour la liaison piétonne.

Pour la C.C.A.T.M., le tracé était donc une ligne droite entre la rue des Sœurs et l'avenue Cornesse en passant par la parcelle 999e (le long du bâtiment réduit de 2 mètres) et la parcelle 998x.

La commune d'Aywaille a cependant validé l'implantation du projet dans toute sa largeur, de sorte que le début du chemin est reporté sur la parcelle jointive, soit la parcelle 1000c2, le reste du chemin étant approuvé, ce qui nécessite une bifurcation par le coin de la parcelle 999e.

C'est définitivement la seule explication logique qui justifie que l'acte attaqué lui-même prévoit que la liaison piétonne passera par ces 3 parcelles et par rien d'autre.

[...]"

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 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"; qu'il découle des termes qui précèdent que ce n'est pas la réalisation de la liaison piétonne qui conditionne la délivrance du permis, mais exclusivement la cession du coin de parcelle clairement délimité aux plans définitifs

versés au dossier administratif; que, ce faisant, la condition imposée à la partie intervenante n'est en aucune manière imprécise;

Considérant par ailleurs que, par elle-même, la réalisation de cette condition n'empêche en rien l'édification d'une construction mitoyenne au projet sur la parcelle 1000C2, actuellement non bâtie; que l'affirmation des parties requérantes selon laquelle le futur chemin piéton envisagé par les autorités locales longerait obligatoirement la limite entre les parcelles 999E et 1000C2 ne présente actuellement aucune certitude eu égard à la configuration des lieux; qu'ainsi, il résulte du plan cadastral et des photographies joints à la requête qu'il existe déjà à l'heure actuelle, entre la parcelle 1000C2 et la parcelle 1000G2, un chemin d'accès carrossable menant vers les parcelles 1000W2, 1000X2 et 1000H2; qu'une liaison piétonne qui passerait par le fond de la parcelle 1000C2 au départ dudit chemin est tout à fait concevable; que rien dans l'acte attaqué ou dans le dossier administratif n'indique que telle ne serait pas la solution envisagée par les autorités communales;

Considérant que la circonstance que la note de service du 24 avril 2013 du service communal d'urbanisme, et, à sa suite, l'acte attaqué, considèrent, en faisant usage du conditionnel, que le passage piétonnier envisagé entre la rue des Sœurs et l'avenue François Cornesse "pourrait se réaliser via les parcelles cad. Sect A n° 100C2, 999E et 998X 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" n'établit pas que le tracé précis de ce chemin a déjà été fixé; qu'en tout état de cause, une telle formulation n'exclut aucunement un chemin piéton qui, au départ du fond de la voie carrossable préexistante sur la parcelle 1000F, passerait à l'arrière de la parcelle 1000C2, puis par le coin nord-est de la parcelle 999E et traverserait la parcelle 998X pour rejoindre l'avenue François Cornesse;

Considérant 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 1.175 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente janvier deux mille quinze par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.