CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.575 du 15 octobre 2015

A. 215.765/XIII-7306

En cause : **la Commune de Les Bons Villers,**
ayant élu domicile chez
Me Michel FADEUR, avocat,
rue Léon Bernus 66
6000 Charleroi,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Parties intervenantes :

1. **la Société privée à responsabilité limitée LAMBRECHTS CONCEPT,**
ayant élu domicile chez
Me Fabrice EVRARD, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,
2. **LORIAU** Henri,
ayant élu domicile chez
Me Philippe GASTELBLUM, avocat,
rue Neuve 45
6061 Montignies-sur-Sambre.

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

Vu la requête unique introduite le 6 mai 2015 par la commune de Les Bons Villers en tant qu'elle demande la suspension de l'exécution de :

" l'arrêté ministériel daté du 30.03.2015, pris par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être Animal, en ce que celui-ci décide :

« [...]

Article 1er - Le permis d'urbanisme sollicité par LAMBRECHTS CONCEPT S.P.R.L. relatif à un bien sis à la rue du Tilleul 22 à 6210 Les Bons Villers/ Villers Perwin cadastré Villers Perwin, section B, n° 308d, 311e, 320 et ayant pour objet la construction d'une résidence-services, un établissement d'accueil de la petite enfance et un immeuble de 8 logements est octroyé.

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise à HAUMONT-SCHOLASSE & PARTNERS - mandaté par LAMBRECHTS CONCEPT S.P.R.L., au collège communal de Les Bons Villers et au fonctionnaire délégué.

Article 3 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège communal et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 4 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements [...]»";

Vu la requête introduite le 3 juin 2015 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) LAMBRECHTS CONCEPT demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la requête introduite le 9 juin 2015 par laquelle Henri LORIAU demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 14 juillet 2015 fixant l'affaire à l'audience du 23 septembre 2015 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me M. FADEUR, loco Me M. FADEUR, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me F. EVRARD, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me Ph. GASTELBLUM, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

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

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

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

1. Le 5 août 2013, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, statuant sur recours administratif, refuse le permis d'urbanisme demandé par la S.P.R.L. LAMBRECHTS CONCEPT, le 6 septembre 2012 pour la construction d'une résidence-services de 35 logements, d'un immeuble de 8 logements et d'une crèche accompagnée de 2 logements, ainsi que la création d'une voirie privative et la démolition d'une habitation, sur un bien situé rue du Tilleul, 22 à Les Bons Villers, section Villers-Perwin, cadastré division 3, section B, parcelles 308d, 311e et 320.

2. Le 22 janvier 2014, la S.P.R.L. LAMBRECHTS CONCEPT dépose une nouvelle demande de permis d'urbanisme relative au bien précité et ayant pour objet la construction d'une résidence-services, d'un établissement d'accueil de la petite enfance et d'un immeuble de 8 logements.

Sont joints à cette demande :

- L'attestation de l'architecte (annexe 21 - formulaire K);
- L'attestation de l'architecte (annexe 22 - formulaire L);
- Une note complémentaire du 20 janvier 2014 à la demande de permis d'urbanisme;
- Un reportage photographique et les plans de situation;
- Le formulaire d'engagement P.E.B.;
- La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- Le formulaire d'étude de faisabilité;
- Le rapport urbanistique.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien en question.

3. Le 25 février 2014, un accusé de réception de dossier complet est établi. Il y est précisé que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement suffit et qu'il n'est pas nécessaire de communiquer une étude d'incidences sur l'environnement. Il est également expliqué la procédure administrative qui sera suivie.

4. Le 26 février 2014, le service des travaux émet un avis favorable conditionnel.

5. Du 21 mars au 4 avril 2014, une enquête publique se tient. Une réclamation et une pétition reprenant 308 signatures sont déposées à cette occasion.

6. Le 2 avril 2014, la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable sur le projet.

7. Le 23 avril 2014, le service urbanisme de la commune de Les Bons Villers fait rapport au collège communal.

8. Le 23 avril 2014, la commune de Les Bons Villers décide de solliciter des informations complémentaires auprès de la S.P.R.L. LAMBRECHTS CONCEPT.

9. Le 6 juin 2014, la S.P.R.L. LAMBRECHTS CONCEPT adresse certains renseignements complémentaires.

10. Le 13 octobre 2014, la S.P.R.L. LAMBRECHTS CONCEPT procède à la saisine du fonctionnaire délégué en application de l'article 118 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE). Elle en informe la commune de Les Bons Villers par un courrier du 13 octobre 2014, lequel est réceptionné le 14 octobre 2014.

11. Par un courrier du 27 octobre 2014, le fonctionnaire délégué informe la S.P.R.L. LAMBRECHTS CONCEPT qu'il a réceptionné le courrier du 13 octobre 2014 en date du 14 octobre 2014 et qu'il dispose d'un délai de 75 jours pour envoyer sa décision à partir de cette dernière date, en application de l'article 330, 2°, du CWATUPE.

12. Par un courrier du 14 novembre 2014, la S.P.R.L. LAMBRECHTS CONCEPT écrit au fonctionnaire délégué afin de faire valoir que le délai applicable pour la prise de décision est de 35 jours, ce qui lui impose de prendre sa décision au plus tard le 18 novembre 2014.

13. Le 18 novembre 2014, le fonctionnaire délégué refuse le permis d'urbanisme. Cette décision est notifiée à la S.P.R.L. LAMBRECHTS CONCEPT et à la commune de Les Bons Villers par des courriers du 18 novembre 2014.

14. Le 5 décembre 2014, la S.P.R.L. LAMBRECHTS CONCEPT introduit un recours administratif auprès du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal contre la décision de refus de permis du 18 novembre 2014.

15. Le 22 janvier 2015, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur le recours.

16. Le 25 février 2015, la S.P.R.L. LAMBRECHTS CONCEPT adresse un courrier de rappel au Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal en application de l'article 121, alinéa 2, du CWATUPE, lequel est réceptionné le 26 février 2015.

17. Le 30 mars 2015, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal octroie le permis sollicité.

Cette décision est notifiée par des courriers adressés à la S.P.R.L. LAMBRECHTS CONCEPT et à son conseil, au collège communal de Les Bons Villers et au fonctionnaire délégué par plis recommandés du 30 mars 2015, réceptionnés le lendemain;

Considérant que la S.P.R.L. LAMBRECHTS CONCEPT, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure;

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir sa requête;

Considérant que Henri LORIAU demande à intervenir dans la procédure; qu'il expose être propriétaire d'une maison d'habitation sise rue de la Chapelle, 1 à Les Bons Villers (section Villers-Perwin), à proximité du terrain faisant l'objet du permis d'urbanisme octroyé par l'acte attaqué; qu'il estime être directement concerné par le projet immobilier, lequel entraînera, soutient-il, d'importantes nuisances en cas de réalisation des immeubles; qu'il ajoute être l'un des signataires de la pétition contre le projet ayant recueilli 308 signatures et le porte-parole des signataires;

Considérant que tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; que ce même intérêt lui permet d'intervenir au soutien de la demande d'un requérant intéressé;

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir la requête du second intéressé;

Considérant que l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, dispose notamment comme suit :

" Art. 17. § 1er. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1er et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
2° et si au moins un moyen sérieux susceptible prima facie de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué";

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen de la violation "des formes et formalités substantielles, prévues à peine de nullité, de l'existence d'irrégularités dans le déroulement de la procédure d'octroi du permis d'urbanisme, de l'article 121, alinéa 3, du CWATUPE [lire : Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie] et du principe général de bonne administration, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir";

qu'elle estime que l'acte attaqué a été notifié à la première partie intervenante au-delà du délai de 30 jours prévu à l'article 121 du CWATUPE; qu'elle soutient que l'article 9 du CWATUPE n'est pas applicable au cas d'espèce dès lors qu'il concerne un délai de rigueur imposé au Gouvernement pour statuer et non pas d'un délai à respecter dans le cadre d'une demande de permis ou d'un recours; qu'elle fait valoir que l'article 9 du CWATUPE utilise les mots "réception de l'acte", ce qui exclut la réception de la lettre de rappel au sens de l'article 121 du CWATUPE; qu'elle affirme que l'article 121, précité, modifié par le décret-programme du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative dont l'objectif était de privilégier l'envoi non plus la réception, déroge expressément aux articles 9 et 10 du CWATUPE; que, à son estime, à supposer que les articles 8 et 9 du CWATUPE s'appliquent, encore faut-il prendre en compte le lendemain de l'envoi - soit le 26 février 2015 -, dans la même logique que ce que sous-tend l'article 52, alinéa 4, du même Code; qu'elle en infère que le délai était écoulé le 27 mars 2015, en manière telle qu'en adoptant et notifiant l'acte attaqué le 30 mars 2015, le Ministre n'était plus compétent ratione temporis; qu'elle conclut que la décision du fonctionnaire délégué de refus du permis d'urbanisme doit être confirmée et que l'acte attaqué doit être annulé dans un souci de sécurité juridique;

que, à titre infiniment subsidiaire, elle sollicite que soient posées à la Cour constitutionnelle les deux questions préjudicielles qu'elle suggère :

" L'article 121, alinéa 3, du CWATUPE, interprété comme faisant courir le délai de trente jours à dater du lendemain de la réception du pli recommandé contenant le rappel ne crée-t-il pas une différence de traitement ne reposant sur aucun critère objectif ou à tout le moins créant des effets tout à fait disproportionnés entre deux catégories de personnes se trouvant dans une situation comparable à savoir une catégorie de personnes qui envoie sa lettre de rappel par courrier recommandé et d'autres catégories de personnes envoyant une lettre de rappel par courriel ou par fax la date de la réception étant dans ce cas concomitante à l'envoi?";

" L'article 121 du CWATUPE, alinéa 3, interprété comme faisant courir le délai de trente jours à dater du lendemain de la réception de l'envoi recommandé contenant le rappel ne crée-t-il pas une différence de traitement injustifiée ou à tout le moins créant des effets disproportionnés entre deux catégories de personnes, la première catégorie de personnes est celle pouvant se prévaloir de l'article 52, § 2, alinéa 3, du CWATUPE et l'autre catégorie étant celle pouvant se prévaloir de l'article 121 du CWATUPE : ces deux catégories de personnes sont traitées de façon différente alors qu'elles se trouvent dans une situation tout à fait comparable à savoir l'hypothèse d'une lettre de rappel permettant à l'administré d'avoir une prise sur la sanction du dépassement par l'administration du délai de rigueur?";

Considérant que la seconde partie intervenante fait sienne l'argumentation de la partie requérante;

Considérant que l'article 121 du CWATUPE, dispose comme suit :

" Dans les 75 jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement notifie sa décision par envoi au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.

A défaut, le demandeur peut, par envoi, adresser un rappel au Gouvernement et en informe simultanément le collège communal et le fonctionnaire délégué.

A défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement dans les trente jours à dater de la réception par le Gouvernement de l'envoi contenant le rappel, la décision dont recours est confirmée";

Considérant que l'article 121 du CWATUPE établit qu'après la lettre de rappel, la compétence du Gouvernement s'exerce dans un délai de rigueur dont la sanction dépend non seulement d'une prise de décision dans ledit délai, mais aussi de la notification de cette décision dans ce même délai;

Considérant que les articles 8 à 10 du CWATUPE, qui sont contenus dans le chapitre V intitulé "Des délais relatifs aux permis et aux recours" qui s'inscrit, quant à lui, dans le titre I^{er} intitulé "Dispositions générales", s'appliquent tant à l'envoi de la lettre de rappel qu'à celui de la décision du Gouvernement;

Considérant que l'article 9 du CWATUPE est rédigé comme suit :

" Le jour de la réception de l'acte, qui est le point de départ d'un délai, n'y est pas inclus";

Considérant que l'article 10 du même Code est rédigé comme suit :

" Le jour de l'échéance est compté dans le délai. Toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au jour ouvrable suivant";

Considérant que le délai de rigueur de trente jours visé à l'article 121, alinéa 3, précité pour envoyer la décision du Gouvernement ou de son délégué commence à courir, conformément à l'article 9 du CWATUPE, à dater du lendemain de la réception par le Gouvernement de la lettre de rappel;

Considérant que, en l'espèce, la lettre de rappel du 25 février 2015 a été adressée par pli recommandé réceptionné le 26 février 2015 par la partie adverse; que, conformément à l'article 9 du CWATUPE, le délai a commencé à courir le lendemain, soit le 27 février 2015; que l'échéance de trente jours étant intervenue le samedi 28 mars 2015, elle a été reportée au lundi 30 mars 2015, en application de l'article 10 du CWATUPE; que l'acte attaqué ayant été adopté et envoyé le 30 mars 2015, l'article 121, alinéa 3, du CWATUPE a bien été respecté; que le grief est infondé;

Considérant, quant à la demande subsidiaire, que la première question préjudicielle suggérée est fondée sur une prémisse erronée; que, dans tous les cas, en effet, par la combinaison de l'article 9 et de l'article 121 du CWATUPE, précités, le délai de trente jours prend cours le lendemain de la réception quel que soit le mode d'envoi utilisé; que la distinction suggérée n'existant pas, il n'y a donc pas lieu de poser à la Cour constitutionnelle la première question suggérée;

Considérant que, en suggérant la seconde question préjudicielle, la requérante s'abstient d'indiquer la mesure dans laquelle sont comparables, d'une part, sa situation en l'espèce, où elle est un tiers à une procédure dans laquelle un administré demandeur de permis prend l'initiative de lancer la lettre de rappel visée à l'article 121, précité, et, d'autre part, les hypothèses que règle l'article 52, § 2, alinéa 3, du CWATUPE, relatif à la tutelle d'approbation du Gouvernement sur les plans communaux d'aménagement, où l'initiative du rappel revient à la commune auteur d'un plan d'aménagement; qu'il n'y a pas lieu de poser à la Cour constitutionnelle la seconde question suggérée;

Considérant que le premier moyen n'est pas sérieux et qu'il n'y a pas lieu, prima facie, de poser à la Cour constitutionnelle les questions préjudicielles proposées par la partie requérante;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de fait et de droit dans les motifs, de l'absence de motif

exact, pertinent et légalement admissible et de la violation de l'article 27 du CWATUP[E]";

qu'elle affirme que le projet met en péril la destination principale de la zone d'habitat à caractère rural et n'est pas compatible avec le voisinage, contrairement à ce qu'exige l'article 27 du CWATUPE;

qu'elle explique que la réclamation et la pétition signée par un quart de la population locale, toutes les deux déposées lors de l'enquête publique, permettent de constater que le projet n'est pas compatible avec le voisinage; qu'elle relève que la réclamation et la pétition mettaient en exergue les problèmes suivants : problématique de la mobilité, de la circulation et de la sécurité dans la rue du Tilleul; augmentation significative du trafic routier dans le quartier; non-respect du caractère rural du cœur du village; surdensification de l'habitat en milieu rural; augmentation de la surface bâtie du nouveau projet par rapport à celle du projet précédemment refusé; perte d'engagement dans la vie sociale du village; nécessité d'accueillir du logement supplémentaire traditionnel ou sénior pour la commune; doute sur le devenir des installations si elles ne fonctionnent pas; problématique des nuisances visuelles apportées en zone de cours et jardins; problématique du stationnement en vis-à-vis avec la zone de cours et jardins; problématique du respect de la réglementation incendie en matière de largeur des voies d'accès par les services de sécurité; projet présentant des toitures plates alors que certains riverains se sont vu refuser la projection de ce type de toiture; projet implanté en arrière zone alors que certains riverains se sont vu refuser l'urbanisation de leur zone de cours et jardins; problématique liée à la création d'un bassin d'orage;

qu'elle s'autorise aussi de l'avis de la C.C.A.T.M. du 2 avril 2014 dont il ressort que la rue du Tilleul, s'agissant de la voirie principale du centre du village, est étroite, compte peu d'emplacements de parking et dispose d'une mauvaise visibilité, que le projet impacte les parcelles voisines et l'ensemble de l'îlot sis entre les rue du Château, Dumont de Chassart, du Tilleul et de la Chapelle, que l'implantation d'un "tel bloc disproportionné" ne se justifie pas, qu'il n'est pas pris en compte l'existence d'un sentier répertorié à l'atlas des chemins et sentiers, que le schéma de structure communal (S.S.C.) est dans la seconde phase d'élaboration et, enfin, que la C.C.A.T.M. reste attentive à cette caractéristique particulière de la ruralité;

qu'elle ne peut admettre que la densité du projet soit acceptable à cet endroit, en zone d'habitat à caractère rural; qu'elle s'appuie sur le schéma de développement de l'espace régional (SDER) et signale que le projet est situé en plein cœur d'un îlot constitué uniquement d'un habitat unifamilial développé le long des voiries concernées et en

lien étroit avec celles-ci, et caractérisé par un espace vierge de construction et destiné aux jardins et prairies;

qu'elle fait valoir que, contrairement à ce qui est dit dans l'acte attaqué, la seconde demande de permis d'urbanisme est très peu modifiée par rapport à la première demande de 2012; qu'elle précise que les modifications opérées concernent :

- la diminution de la capacité d'accueil de la crèche (22 à 16 enfants),
- la suppression de l'étage de la crèche, comprenant 2 appartements,
- l'augmentation de la capacité des parkings (40 à 58 emplacements),
- la pose de toitures plates pour la résidence-services en lieu et place de toitures à 2 pans et
- l'abaissement de la hauteur des bâtiments (12 m à 9,91 m pour l'immeuble à appartements, 8,80 m à 4,50 m pour la crèche et 11,28 m à 7,42 m pour la résidence-services), mais aussi
- l'augmentation de 3 % de la superficie au sol de la résidence-services,
- la création d'un logement supplémentaire et
- l'augmentation de 12 % de la superficie au sol de l'immeuble à appartements;

qu'elle rappelle qu'aux termes de l'arrêté ministériel du 5 août 2013 refusant la première demande de permis, la partie adverse avait épinglé que les bâtiments projetés s'écartaient du bâti local compte tenu de leur emprise au sol excessive; qu'elle dénonce une contradiction avec l'acte attaqué qui autorise une superficie au sol plus importante, ce qui démontre la non-conformité du projet à la zone et au voisinage; qu'elle observe que la superficie au sol passe à 51,72 logements/hectare au lieu de 52,69, ce qui correspond toujours, selon elle, à une densité d'hypercentre; qu'elle constate que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement indique que la densité sera de ± 14 logements/hectare par rapport à l'îlot; qu'elle souligne qu'actuellement, la densité bâtie est de ± 7 logements/hectare et prétend que la densité de 14 logements par hectare, retenue par l'acte attaqué, ne peut être considérée comme acceptable que si elle s'inscrit dans une réflexion visant l'îlot dans sa globalité et son interaction avec le village, mais non dans le cadre d'un projet limité à une partie de celui-ci; qu'elle s'appuie aussi sur les considérants relatifs à la densité projetée de la décision du 18 novembre 2014 du fonctionnaire délégué et de l'arrêté ministériel du 5 août 2013 de refus de la première demande de permis, pour conclure qu'il n'est pas répondu à ces remarques et que la motivation de l'acte attaqué est erronée en fait et en droit en ce qu'il est considéré que le projet est conforme à l'article 27 du CWATUPE;

qu'elle se réfère aussi au schéma de développement de l'espace régional (SDER) qui préconise la réalisation de pareille densification dans les lieux considérés comme centraux en raison de la présence de services publics et privés et de commerces;

qu'elle observe qu'en l'espèce, ces services n'existent pas à proximité de Villers-Perwin et que l'acte attaqué se borne à répondre qu'il y a une épicerie à 100 mètres; qu'à son sens, de tels éléments sont manifestement insuffisants pour considérer que le projet s'intègre au voisinage et s'inscrit dans une réflexion sur l'îlot dans sa globalité;

qu'elle ajoute que la violation de l'article 27 du CWATUPE est également frappante au regard des nuisances liées au charroi et à la présence de places de stationnement en vis-à-vis des jardins; qu'à ses yeux, un tel vis-à-vis permet de constater que le projet est inadéquat par rapport au voisinage, qu'il implique des nuisances considérables pour les habitations voisines, la plupart unifamiliales avec jardin arrière, et ne respecte pas la disposition traditionnelle du bâti;

qu'elle critique encore le fait que l'acte attaqué a seulement retenu un surplus de 4,72 véhicules par heure en terme de mobilité; qu'elle relève que la notice d'évaluation sur l'environnement précise que la charge supplémentaire est de 66,69 véhicules par jour sur la seule rue du Tilleul, ce qui revient à une augmentation de 4,72 véhicules par heure; qu'elle juge ce calcul est erroné en ce qu'il se base sur une répartition uniforme du charroi tout au long d'une journée calquée sur les heures d'ouverture de la crèche, alors que, en réalité, la circulation se fera par pics d'activité le matin et le soir, peu aisément absorbables par la seule rue du Tilleul; qu'elle soutient déposer une note technique relative à ce problème de mobilité;

qu'elle dépose les documents de travail du groupe de suivi actif concernant le S.S.C. en cours d'élaboration, lesquels mettent en exergue des préoccupations en matière d'environnement en ce qui concerne les eaux pluviales; qu'elle mentionne que le terrain où se situe le projet litigieux appelle des modalités de mise en œuvre; qu'elle prétend produire une note technique relative à l'égouttage qui conclut à l'accentuation du phénomène d'inondations du fait de l'augmentation de l'urbanisation;

Considérant que la seconde partie intervenante rappelle l'objet du projet autorisé par l'acte attaqué et ses différences avec le premier projet; qu'elle estime que la principale préoccupation a été d'assurer la rentabilité du projet immobilier sans se soucier de la spécificité rurale du lieu où les constructions doivent être érigées; qu'elle insiste sur l'opposition au projet formulée par une partie importante de la population locale lors de l'enquête publique, celle-ci résultant principalement du fait que le projet litigieux aura pour conséquence d'affubler le centre du village "d'un mastodonte immobilier", ceci au cœur d'un îlot constitué d'un important espace vierge de constructions utilisé à des fins de jardins et de prairies; qu'elle développe les problèmes de circulation et de sécurité, de densité, d'esthétique et de hauteur, de risque d'inondations et d'écoulement importants d'eau en cas de fortes précipitations et

expose ses doutes quant à la pérennité du projet commercial pour la résidence-services et la crèche; qu'elle déduit de ces critiques que le projet litigieux n'est pas compatible avec le voisinage (article 27 du CWATUPE) et n'est pas adapté à sa situation en zone d'habitat à caractère rural; qu'elle rappelle les divers avis et décisions défavorables aux projets intervenus antérieurement à l'acte attaqué; qu'elle conteste que l'acte attaqué réponde aux différents points soulevés dans l'arrêté ministériel du 5 août 2013 et comporte une motivation suffisante permettant de comprendre la raison pour laquelle la partie adverse a finalement décidé d'octroyer le permis; qu'elle soutient que la partie adverse a commis une erreur quant à la nature du projet qu'elle paraît situer le long de la rue du Tilleul alors qu'il occupe la quasi-totalité des terres vierges situées dans un îlot composé des rues du Tilleul, de la Chapelle, du Château et Dumont de Chassart, étant entendu que seule la desserte privée débouchera sur la rue du Tilleul; qu'elle critique l'avis de la commission d'avis sur les recours, reproduit dans l'acte attaqué, au regard des considérations émises dans l'arrêté ministériel du 5 août 2013 en ce qui concerne la nécessité d'implanter le projet en lien étroit avec des services de proximité, la densité du projet, l'importance du charroi et le nombre de parkings autorisés et nécessaires; qu'elle juge la motivation de l'acte attaqué bâclée, indigente et erronée, ce qui ne permet pas aux riverains de comprendre les vraies raisons qui sont à l'origine de la deuxième décision totalement contradictoire avec la première intervenue; qu'elle se réfère en outre à l'argumentation de la partie requérante;

Considérant, sur la critique relative à la densité, que, dans son rapport du 30 janvier 2013 relatif à la première demande de permis d'urbanisme introduite par la première partie intervenante, le collège communal de la partie requérante faisait valoir les considérations suivantes :

" Considérant que le projet envisage au total la création de 45 logements au sein du site, tandis que l'ensemble de l'îlot formé par la rue du Tilleul, la rue de la Chapelle, la rue Dumont de Chassart représente une emprise de ± 7 ha et compte déjà une cinquantaine de logements; que le projet portera ainsi à près d'une centaine le nombre de logements au sein de l'îlot; qu'il en résultera ainsi une densité moyenne de ± 14 logements/ha; qu'une telle densité est acceptable pour le contexte et pourrait même être augmentée […]";

qu'il s'observe ainsi que la densité d'environ 14 logements à l'hectare pour l'îlot concerné, est considérée par la requérante comme étant "acceptable pour le contexte", voire comme pouvant "être augmentée";

que, dans l'acte attaqué, il est disposé ce qui suit en ce qui concerne la densité :

" Considérant, quant à la densité induite par le projet, qu'au regard du plan masse précité et à l'échelle de l'îlot, on peut en déduire une densité moyenne de ± 14 logements/ha; que l'autorité de recours estime qu'une telle densité est acceptable à cet endroit";

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué, a donc fait siennes les exigences en termes de densité retenues par la partie requérante; qu'il s'ensuit que celle-ci n'a pas intérêt à les critiquer à l'occasion du présent recours;

Considérant que la seconde partie intervenante ne peut pas développer les moyens de la requête par des arguments différents de ceux contenus dans celle-ci et recevables, sauf à en faire un nouveau moyen qui ne pourrait pas être recevable, à moins d'être d'ordre public;

Considérant que les développements propres à la seule seconde partie intervenante tendant à considérer qu'une erreur manifeste d'appréciation aurait été commise, et que les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 "relative à la motivation formelle des actes administratifs" et l'article 27 du CWATUPE auraient été violés ne concernent pas l'ordre public qu'ils sont irrecevables;

Considérant, prima facie, que le deuxième moyen n'est pas recevable en ce qu'il critique la densité de logements à l'hectare autorisée par l'acte attaqué;

Considérant que l'article 27 du CWATUPE, relatif à la zone d'habitat à caractère rural, dispose comme suit :

" La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage";

Considérant que la zone d'habitat à caractère rural est une zone mixte; que les fonctions principales de cette zone consistent en la résidence et les exploitations agricoles, lesquelles sont mises sur un pied d'égalité; que les projets qui relèvent de ces catégories peuvent être autorisés sans qu'il y ait lieu d'apprécier s'ils répondent aux deux conditions cumulatives prévues à l'article 27, alinéa 2, du CWATUPE; que, s'agissant d'une des activités visées à l'article 27, alinéa 2, du CWATUPE, l'autorité doit vérifier la compatibilité du projet avec le voisinage et s'assurer que les fonctions de résidence et d'exploitation agricole ne sont pas mises en péril dans la zone;

que, dans le cadre de l'examen des demandes de permis d'urbanisme, l'autorité délivrante dispose d'une large marge d'appréciation;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle 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; que cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons qui fondent la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

que, pourvu que cet objectif soit atteint, la loi n'impose pas à l'autorité administrative compétente sur recours de spécialement indiquer les raisons pour lesquelles elle réforme la décision en sens contraire prise par l'autorité administrative compétente en première instance;

que la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique; qu'il faut, mais qu'il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation; que, en d'autres termes, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; qu'une motivation d'un permis d'urbanisme par référence à un avis peut être jugée adéquate pour autant que la substance de cet avis soit rapportée dans l'acte attaqué ou qu'elle ait été portée à la connaissance du destinataire au plus tard au moment de sa notification;

Considérant que l'erreur manifeste d'appréciation est celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative; qu'il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de la partie adverse et la partie requérante;

Considérant que le SDER, dont question aux articles 13 à 15 du CWATUPE, est un document à valeur indicative, ce qui implique notamment que l'autorité qui souhaite s'écarter d'une disposition prescriptive d'un tel document doit le justifier dans une motivation pertinente au regard du bon aménagement du territoire sur la base des circonstances particulières de la cause; que le SDER préconise une densification équilibrée des villes et villages avec la précision qu'elle "ne peut

cependant nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlots";

Considérant que, dans sa critique prise de la violation de l'article 27 du CWATUPE, la requérante ne distingue pas les éléments du projet qui relèvent du premier et du second alinéa et, partant ceux qui requièrent une appréciation spécifique de compatibilité avec le voisinage et de non mise en péril de la zone, outre l'appréciation générale de compatibilité avec le bon aménagement des lieux, applicable en toute zone capable;

Considérant, en outre, que la requérante fait successivement valoir des griefs sans établir de manière précise que l'acte attaqué viole l'article 27; qu'elle critique l'exercice du pouvoir d'appréciation de la partie adverse et la motivation de la décision au regard de réclamations, d'une pétition, de l'avis de la C.C.A.T.M., du SDER, de l'avis du fonctionnaire délégué qui estime insuffisant l'équipement composé d'un arrêt de bus et d'une épicerie, d'appréciations relatives au charroi, à la mobilité, au parcellaire, au bâti, à la notice et aux eaux pluviales;

Considérant qu'il n'est pas établi que la partie adverse a commis une erreur de fait ou procédé à une appréciation manifestement déraisonnable en considérant que les immeubles pouvaient être autorisés au regard du bon aménagement des lieux compte tenu de la seule présence d'une épicerie et d'un arrêt de bus à proximité, ce qui est à suffisance exposé dans l'acte attaqué; que la seule circonstance que la partie requérante ne partage pas l'appréciation émise par la partie adverse en termes de charroi et de présence d'emplacements de parking en vis-à-vis de jardins n'emporte pas la démonstration d'une erreur manifeste d'appréciation; que les développements de la seconde partie intervenante ne relèvent pas de l'ordre public et, partant, ne peuvent pas avoir pour effet d'élargir la critique de légalité exposée dans la requête;

Considérant, s'agissant de l'établissement d'accueil de la petite enfance, que la partie requérante ne soutient pas que l'appréciation de la partie adverse aurait été manifestement erronée en considérant que l'établissement en question est compatible avec le voisinage et ne met pas en péril la destination de la zone; qu'elle ne critique pas non plus la motivation formelle de l'acte attaqué sous cet angle, ni ne soutient qu'une erreur de fait ou de droit aurait été commise relativement à cet immeuble;

Considérant qu'elle n'établit pas non plus que la motivation formelle de l'acte attaqué ne serait pas adéquate au regard des critiques formulées dans la réclamation et la pétition; qu'elle se borne à estimer que ces remarques permettent, à son estime, de constater que le projet n'est "nullement compatible avec le voisinage";

qu'elle ne démontre pas que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la partie requérante ne prétend pas que l'acte attaqué serait inadéquatement motivé au regard de l'avis défavorable du 2 avril 2014 de la C.C.A.T.M., mais se cantonne à soutenir que les remarques qui y sont formulées "permettent de constater que le projet met en péril la destination principale de la zone à caractère rural", sans pour autant démontrer d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la partie requérante s'autorise du SDER, mais qu'elle ne soutient pas que l'acte attaqué serait inadéquatement motivé en ce qu'il s'écarterait des recommandations qui y sont formulées et, du reste, n'explique pas que le projet litigieux s'écarte de ces recommandations, sauf en ce qui concerne la densité autorisée, critique déjà jugée non recevable;

Considérant que la partie requérante se limite à soutenir que la partie adverse aurait erronément apprécié l'impact en termes de mobilité du projet, sans toutefois alléguer ni démontrer l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation ou une méconnaissance de la question dans le chef de la partie adverse;

Considérant que, nonobstant le fait que la note technique dont la partie requérante s'autorise en termes de mobilité et d'égouttage n'est pas produite à son dossier déposé au Conseil d'Etat, cette note paraît être datée du 21 avril 2015, comme l'observe la partie adverse, soit postérieurement à l'acte attaqué, en manière telle que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pu en tenir compte pour statuer; que les passages de la note technique reproduits dans la requête unique ne permettent pas de conclure à l'existence d'une erreur de fait ou de droit ou de considérer que l'autorité n'a pas pu prendre sa décision en connaissance de cause sur ces questions;

Considérant que la critique de l'acte attaqué au regard du premier projet et des remarques que celui-ci avait appelées est contenue dans le troisième moyen examiné ensuite;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de fait et de droit dans les motifs, de l'absence de motif exact, pertinent et légalement admissible";

qu'elle critique l'affirmation, contenue dans l'acte attaqué, selon laquelle la demande de permis répond aux remarques soulevées dans l'arrêté ministériel du 5 août 2013; qu'elle soutient que cette affirmation est démentie au regard des pièces du dossier administratif; qu'elle expose que, contrairement à ce qu'indique l'acte attaqué, la deuxième demande de permis d'urbanisme est très peu modifiée par rapport à la première demande de 2012; qu'elle rappelle les modifications apportées au projet initial mentionnées dans l'acte attaqué; qu'elle constate que la superficie au sol de la résidence-services a été augmentée de 3 % et celle de l'immeuble à appartements de 12 %; qu'elle souligne que, dans l'arrêté ministériel du 5 août 2013, la partie adverse avait pourtant épinglé le fait que les bâtiments projetés s'écartent du bâti local compte tenu de leur emprise au sol excessive; qu'elle fait sienne la motivation de la décision du fonctionnaire délégué, du 18 novembre 2014, et en tire que les questions de localisation, densité, implantation et mobilité pointées dans l'arrêté ministériel du 5 août 2013 ne sont pas résolues; qu'elle fait valoir que le projet autorisé reste en totale rupture avec le contexte urbanistique rural existant;

Considérant que la seconde partie intervenante fait sienne l'argumentation de la partie requérante;

Considérant que l'acte attaqué énumère les modifications apportées au projet par rapport à la première demande de permis; qu'il est rédigé comme suit :

" - la capacité d'accueil de la crèche qui a été diminuée (de 22 à 16 enfants);
- l'étage de la crèche, comprenant 2 appartements, a été supprimé;
- la capacité des parkings a été augmentée de 11 places (de 48 à 59 emplacements);
- les toitures principales à 2 pans de la résidence ont été remplacées par des toitures plates;
- la hauteur des bâtiments a été revue à la baisse, passant de 12 m à 9,91 m pour l'immeuble à appartements, de 8,80 m à 4,50 m pour la crèche et de 11,28 m à 7,42 m pour la résidence;
- la superficie au sol de la résidence-services est augmentée de 3 %;
- un logement supplémentaire est créé et porte son nombre à 37;
- la superficie au sol de l'immeuble à appartements est également en hausse de 12 %";

Considérant que l'acte attaqué fait donc clairement apparaître que les superficies au sol de la résidence-services et de l'immeuble à appartements ont augmenté par rapport au premier projet, ce qui n'est pas contesté;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la partie requérante, l'acte attaqué ne mentionne nullement que les modifications apportées au premier projet seraient importantes; que la critique manque donc en fait;

Considérant que la reproduction dans l'acte attaqué de l'arrêté ministériel du 5 août 2013 de refus de la première demande de permis d'urbanisme donne l'impression que la partie adverse a considéré que "les bâtiments projetés s'écartent totalement du bâti local, compte tenu de leur emprise au sol excessive, du non-respect de la hiérarchie des volumes, des balcons, etc."; que, toutefois, il s'agit là d'une erreur matérielle, car l'arrêté ministériel du 5 août 2013 ne reprend pas le considérant en question, même en substance; que la critique de l'acte attaqué au regard de l'arrêté ministériel du 5 août 2013 en ce qui concerne l'emprise au sol excessive manque donc en fait;

Considérant que la partie requérante et la seconde partie intervenante estiment que l'acte attaqué est en opposition totale avec l'arrêté ministériel du 5 août 2013 de refus de permis; que, prima facie, cette thèse ne résiste pas à l'analyse; qu'il ressort en effet de l'arrêté ministériel de 2013, que la partie adverse a estimé qu'un projet remanié répondant aux remarques formulées pourrait, le cas échéant, être validé; que l'acte attaqué rend compte à suffisance des réponses qui ont été apportées aux remarques formulées à l'origine en termes de localisation, de densité, d'implantation et de mobilité, ceci par des motifs qui lui sont propres, mais également en faisant sienne la note technique du 20 janvier 2014 de la première partie requérante en intervention, celle-ci ayant été déposée avec la demande de permis du 22 janvier 2014 et faisant partie du dossier administratif constitué au stade de l'enquête publique; que la partie requérante ne prétend pas que les considérants en question seraient entachés d'erreurs de fait ou de droit; qu'elle ne démontre pas non plus l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation, c'est-à-dire que la partie adverse aurait procédé à une appréciation qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances de fait et droit n'aurait pu faire;

Considérant que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'aucun moyen n'est sérieux;

Considérant qu'une des conditions prévues par l'article 17, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1er.

Les requêtes en intervention introduites par la S.P.R.L. LAMBRECHTS CONCEPT et Henri LORIAU sont accueillies.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le quinze octobre deux mille quinze par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

C. BERTIN. M. PAQUES.