CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.069 du 27 novembre 2015

A. 215.971/XIII-7329

En cause : 1. **MICHEL** Marianne,
2. **DEVLEESCHOUWER** Nadine,
3. **MORUE** Séverine,
4. **HAERREL** Christophe,
ayant tous élu domicile chez
Me Alexis della FAILLE, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre,

contre :

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

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée SEDIS,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve.

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

Vu la requête unique introduite le 20 mai 2015 par Marianne MICHEL, Nadine DEVLEESCHOUWER, Séverine MORUE et Christophe HAERREL en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution de la décision d'octroi du permis d'urbanisme prise le 17 mars 2015 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal, qui autorise la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) SEDIS à construire un immeuble de six appartements sur un bien sis à Mont-Saint-Guibert, rue de la Fosse, cadastré 1ère division, section B, parcelle n° 568b;

Vu la requête introduite le 18 juin 2015 par laquelle la S.P.R.L. SEDIS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

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

Vu l'ordonnance du 8 septembre 2015 fixant l'affaire à l'audience du 21 octobre 2015 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^me^ BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me L. TORBEYNS, loco Me A. della FAILLE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me E. MARIE, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ LEYSEN, premier 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 6 mai 2014, la S.P.R.L. SEDIS introduit auprès du collège communal de Mont-Saint-Guibert une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de six appartements et de quatre garages, la réalisation de cinq emplacements de parkings extérieurs, la démolition-reconstruction de murs de soutènement, sur un bien situé à Mont-Saint-Guibert, rue de la Fosse, cadastré 1^ère^ division, section B, parcelle n° 568b.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979.

Il est également repris dans une zone de protection d'urbanisme soumise au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines

communes en matière d'urbanisme (articles 393 à 403 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE)).

La parcelle n° 568b, de forme triangulaire, est située à l'angle des rues de la Cure et de la Fosse. Nadine DEVLEESCHOUWER et Séverine MORUE sont respectivement domiciliées aux n° 15 et n° 11 de la rue de la Fosse. Marianne MICHEL et Christophe HAERREL sont domiciliés rue de la Cure, au n° 2 et au n° 4.

2. Le 14 mai 2014, la commune de Mont-Saint-Guibert accuse réception du dossier complet de la demande.

3. Le 16 mai 2014, le service régional d'incendie émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

4. Le 16 juillet 2014, le collège communal émet un avis défavorable sur la demande motivé par les considérations suivantes : le projet ne respecte pas les remarques émises sur l'avant-projet présenté au service cadre de vie, la densité est trop élevée par rapport à la moyenne du quartier, il convient de diminuer la hauteur projetée qui ne correspond pas à celle présente dans la rue, les garages sont trop proches de la voirie et engendreront un risque important d'accident lors de la sortie des véhicules.

5. Le 5 septembre 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande, se ralliant aux motivations contenues dans l'avis défavorable du collège communal.

6. Le 18 septembre 2014, le collège communal de Mont-Saint-Guibert refuse le permis sollicité.

7. Le 10 octobre 2014, la S.P.R.L. SEDIS introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 13 octobre 2014.

8. Le 17 novembre 2014, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

9. Le 5 janvier 2015, la S.P.R.L. SEDIS adresse une lettre de rappel au gouvernement, réceptionnée le 6 janvier 2015.

10. Le 5 février 2015, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal

informe la demanderesse de permis que son projet n'est pas conforme au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme et qu'il déroge en outre au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, qu'aucune enquête publique n'a été organisée et qu'il est par conséquent légalement impossible d'accorder les dérogations, et a fortiori le permis d'urbanisme. Il précise qu'il a invité la commune à organiser une enquête publique et à lui transmettre les résultats de celle-ci dans un délai de 30 jours à dater de la réception de la demande et que de ce fait, l'échéance du rappel est reportée au 17 mars 2015.

11. Une enquête publique est organisée par la commune du 2 au 16 mars 2015 et suscite le dépôt de huit lettres de réclamations, dont celles des requérants.

12. Le 17 mars 2015, le ministre accorde les dérogations et délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée le même jour à la demanderesse de permis. Elle n'a pas été notifiée aux requérants;

Considérant que, par une requête introduite le 18 juin 2015, la S.P.R.L. SEDIS, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elles soutiennent que l'acte attaqué ne contient aucune motivation propre dès lors que la partie adverse ne fait que se rallier, "sans le moindre sens critique et sans la moindre analyse personnelle", à la présentation du projet faite par son auteur et à l'avis de la commission d'avis sur les recours; qu'elles estiment qu'en outre, elle ne justifie nullement l'octroi des dérogations pour chacune des contraventions du projet avec le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, et avec celui relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite; qu'elles constatent ainsi, en ce qui concerne le premier de ces règlements, que la partie adverse ne dit mot sur le fait que la hauteur sous gouttières de l'immeuble est bien supérieure à celle des autres habitations, sur la présence d'imposantes lucarnes ou encore de nombreuses portes de garages; qu'elles font valoir que ni l'implantation d'un immeuble de 6 appartements dans un quartier qui

n'abrite que des maisons unifamiliales, ni l'implantation des parkings privatifs dans les rues de la Cure et de la Fosse ne sont justifiées; qu'elles en déduisent que la Région wallonne n'a pas fait une application correcte des articles 113 et 114 du CWATUPE et qu'elle a, de plus, manqué à son obligation de motivation formelle des actes administratifs; qu'elles soutiennent d'autre part que, concernant les différents critères permettant à l'autorité administrative d'octroyer des dérogations aux règlements d'urbanisme, "ce n'est pas parce que l'immeuble comprendra 6 appartements à vocation résidentielle qu'il est ipso facto compatible avec la destination d'une zone affectée à des maisons unifamiliales"; que, selon elles, en ce qui concerne le caractère architectural, le projet (G + R + 2 + T) ne sera pas compatible avec les autres immeubles du quartier qui sont des maisons unifamiliales (R + 1 + T) pour la plupart anciennes et à l'architecture classique; qu'elles reprochent à la partie adverse de ne pas exposer spécifiquement en quoi le projet litigieux serait compatible avec l'option urbanistique du règlement général sur les bâtisses qui a pour but de préserver le centre historique de Mont-Saint-Guibert; qu'enfin, elles considèrent que, la partie adverse ne pouvant accorder des dérogations qu'à titre exceptionnel, "l'on ne peut pas dire que l'autorité aurait fait un usage «modéré» du recours à la dérogation puisque le projet déroge en l'espèce au moins en 5 points aux règlements généraux sur les bâtisses" et "qu'en outre aucune des dérogations n'a fait l'objet d'une motivation adéquate et spécifique";

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrégularité du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées (R.G.B.Z.P.) de certaines communes en matière d'urbanisme fondée sur l'article 159 de la Constitution, se référant à l'arrêt GILLOT, n° 231.369, du 28 mai 2015, qui considère qu'une publication incomplète d'un arrêté ministériel qui détermine une partie du champ d'application territorial d'un règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.), est irrégulière de sorte que cet arrêté ministériel n'est pas obligatoire; qu'elle soutient qu'en l'espèce, le R.G.B.Z.P., rendu obligatoire par l'arrêté ministériel du 30 août 2006, est irrégulier en ce qu'il n'a pas été correctement publié au Moniteur belge; qu'elle constate qu'un premier arrêté ministériel du 21 mars 2004 délimite le périmètre du territoire communal de la commune de Mont-Saint-Guibert pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme est adopté et qu'un second arrêté ministériel du 30 août 2006 modifie l'arrêté ministériel du 21 mars 2004, mais que ces publications sont incomplètes et ne déterminent pas précisément le champ d'application du R.G.B.Z.P. sur le territoire de la commune de Mont-Saint-Guibert puisque les délimitations exactes figurent sur les plans annexés qui n'ont pas fait l'objet d'une publication au Moniteur belge; qu'elle soutient qu'en outre et conformément à l'arrêt GILLOT précité, les périmètres ayant été arrêtés par un ministre agissant seul, ont été pris par un auteur incompétent et doivent, par conséquent, être écartés en vertu de l'article 159

de la Constitution; qu'elle en déduit que le premier moyen est pris de la violation de règles qui ne sont pas applicables en l'espèce, l'arrêté ministériel visé devant être écarté, qu'il manque en droit et est par conséquent irrecevable; qu'elle fait valoir qu'enfin, les requérants n'ont pas intérêt aux griefs liés aux dérogations au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, dès lors que, à la supposer établie, l'irrégularité alléguée n'a réellement exercé aucune influence sur le sens de la décision prise et n'a pas eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte, tandis que les parties requérantes n'ont été privées d'aucune garantie; qu'elle constate qu'en effet, "l'autorité a adéquatement visé les faibles dérogations au règlement général précité de sorte qu'à supposer qu'un défaut de motivation existe, quod non, il est certain que celui-ci n'a pas modifié le sens de la décision prise", la déclivité du terrain justifiant que les dérogations soient accordées; qu'elle conclut que le premier moyen est irrecevable ou à tout le moins non fondé;

Considérant que les articles 113, alinéa 1er, 1° et 114 du CWATUPE disposent comme suit :

" Art. 113. Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;

[...]

Art. 114. Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1er, 3°.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1er.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire";

Considérant que, selon les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, la motivation dont doit faire l'objet chaque acte administratif consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait qui ont déterminé son adoption; que, selon l'article 3, alinéa 2, de cette même loi, la motivation doit de plus être adéquate, c'est-à-dire exacte, complète et propre au cas d'espèce; qu'une motivation par

référence est admise à condition que l'avis ou la proposition auquel l'autorité entend se référer soit lui même motivé et que les personnes auxquelles la motivation est destinée en aient connaissance au plus tard concomitamment à l'acte en cause;

Considérant, par ailleurs, que l'article 393 du CWATUPE dispose comme suit :

" En l'absence de plan communal d'aménagement, le présent chapitre [Du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme] s'applique aux zones protégées en matière d'urbanisme dont le périmètre, approuvé par l'Exécutif, après avis des conseils communaux intéressés, est délimité conformément aux annexes 1 à 22)";

qu'en l'espèce, un arrêté ministériel du 21 mars 2004 délimite le périmètre du territoire communal de la commune de Mont-Saint-Guibert auquel s'applique le règlement général précité; que cet arrêté a été publié par mention au Moniteur du 14 mai 2004, comme suit :

" MONT-SAINT-GUIBERT.- Un arrêté ministériel du 21 mars 2004 délimite le périmètre du territoire communal de la commune de Mont-Saint-Guibert pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme, conformément au plan repris en annexe";

qu'un arrêté ministériel du 30 août 2006 modifie l'arrêté ministériel du 21 mars 2004, publié par mention au Moniteur belge du 27 octobre 2006 comme suit :

" MONT-SAINT-GUIBERT.- Un arrêté ministériel du 30 août 2006 qui entre en vigueur le jour de sa publication par extrait au Moniteur belge, remplace la carte annexée à l'arrêté ministériel du 21 mars 2004 délimitant le périmètre du territoire communal de la commune de Mont-Saint-Guibert par la carte qui lui est annexée. Cette carte peut être consultée auprès de l'administration communale de et à Mont-Saint-Guibert";

Considérant que l'article 84, 1°, alinéa 2, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles prévoit que les arrêtés qui n'intéressent pas "la généralité des citoyens" peuvent n'être publiés que par extrait ou ne faire l'objet que d'une simple mention au Moniteur belge; que la généralité des citoyens peut être définie comme l'indétermination quantitative des personnes auxquelles l'acte est susceptible de s'appliquer;

Considérant que les arrêtés précités ont pour objet de déterminer une partie du champ d'application territorial du règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme; qu'il ne sont pas destinés à un nombre déterminé ou déterminable de citoyens mais peuvent, au contraire, concerner toute personne susceptible d'introduire une demande de permis ayant pour objet un bien situé sur le territoire de la commune de Mont-Saint-Guibert; qu'en conséquence, ils doivent être considérés comme ayant vocation à intéresser "la généralité des

citoyens", au sens de l'article 84, 1°, alinéa 2, précité, et auraient dû être publiés dans leur intégralité au Moniteur belge;

Considérant, par ailleurs, et en tout état de cause, qu'une publication par extrait n'est admissible que si elle permet de faire connaître de manière suffisamment précise la teneur de l'arrêté; qu'en l'espèce, les publications par extrait reprennent la teneur du dispositif de chaque arrêté et mentionnent donc les territoires concernés; que, cependant, elles ne permettent pas d'en connaître les délimitations exactes, celles-ci figurant sur les plans annexés qui, eux, n'ont pas fait l'objet d'une publication au Moniteur belge;

Considérant, dès lors, que la publication de ces arrêtés est incomplète et, par conséquent, irrégulière;

Considérant, d'autre part, que l'article 393 du CWATUPE précise que le Gouvernement wallon approuve le périmètre des zones protégées en matière d'urbanisme; que l'arrêté ministériel du 30 août 2006 qui modifie l'arrêté ministériel du 21 mars 2004 n'a été publié que par mention au Moniteur belge et n'est pas produit aux dossiers des parties de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer, à ce stade de la procédure, les dispositions exactes sur lesquelles il se fonde;

que, quoi qu'il en soit, l'on peut raisonnablement penser que l'arrêté ministériel du 30 août 2006 se fonde sur des dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), et de manière générale, sur l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 octobre 2005 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement et l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 août 2004 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 septembre 2004 et par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 avril 2005, et considérer qu'aucune disposition de ces textes n'habilite le ministre à arrêter seul le périmètre des zones protégées en matière d'urbanisme; que, partant, il semble que l'arrêté précité aurait dû faire l'objet d'une délibération du gouvernement et ne pouvait pas être pris par le ministre agissant seul; qu'ayant été pris, de prime abord, par un auteur incompétent, il convient, à ce stade de la procédure, et prima facie, d'en écarter l'application en vertu de l'article 159 de la Constitution;

Considérant que, dès lors que le premier moyen est pris de la violation de règles qui ne sont pas applicables en l'espèce car devant être écartées, il manque en droit et est par conséquent irrecevable;

Considérant, pour le surplus, que les parties requérantes ne prétendent pas appartenir à la catégorie des personnes visées par le règlement général relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite; qu'elles ne soutiennent pas non plus que la conformité de l'immeuble en projet à celui-ci est nécessaire à la satisfaction de leurs besoins de vie; qu'elles n'ont donc pas intérêt à dénoncer l'absence de justification des dérogations audit règlement, le fait qu'il soit pénalement sanctionné n'étant pas en soi de nature à dispenser les requérants de l'obligation de montrer leur intérêt au moyen pris de sa violation;

Considérant, enfin, que la motivation en la forme de l'acte attaqué énonce les raisons pour lesquelles le projet est acceptable d'un point de vue urbanistique; que la circonstance que cette motivation reproduit l'avis de la commission d'avis sur les recours et des considérations contenues dans le rapport de l'auteur du projet, n'est pas de nature à rendre illégale la décision attaquée dès lors que l'autorité a ainsi entendu se rallier à l'appréciation de ladite commission et faire sienne sa motivation, les circonstances de la cause ne permettant pas de conclure que la partie adverse aurait, ce faisant, renoncé à examiner personnellement la demande de permis;

Considérant qu'il résulte des développements qui précèdent que, prima facie, le premier moyen est en partie irrecevable et pour le reste, n'est pas sérieux;

Considérant que les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation des articles 4, 1°, 114, 330, 332, 338 et 343 du CWATUPE, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du traité d'Aarhus du 25 juin 1998 sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement (approuvé par le décret wallon du 13 juin 2002) ainsi que "des textes de droit communautaire adoptés dans la foulée de cette convention"; que, dans une première branche, elles soutiennent que l'enquête publique n'a pas duré 15 jours "pleins" puisqu'elle a été clôturée le 16 mars à 11 heures et que le dossier de demande n'a pas pu être consulté un jour ouvrable de 16 à 20 heures ou un samedi matin; qu'elles avancent encore que le public n'était pas informé de l'ensemble des dérogations demandées puisque d'une part l'avis au public ne pas fait mention de l'implantation de parkings privatifs sur la rue de la Fosse et la rue de la Cure et d'autre part, il n'est fait qu'une allusion générale au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite; qu'elles constatent, enfin, que les réclamants ne se sont pas vus notifier la décision d'octroi du permis; qu'elles concluent à une violation des formes substantielles; que dans une deuxième branche, se référant à l'arrêt DEMEULENAERE, n° 113.814, du 17 décembre 2002, elles soutiennent qu'aucune

réponse n'est apportée aux remarques faites par les réclamants et que le gouvernement n'a pas pris la peine d'analyser celles-ci; qu'elles constatent que l'acte attaqué ne mentionne même pas qu'il a été délibéré au sujet des réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique; que, dans une troisième branche, elles estiment que le gouvernement n'a pu valablement prendre connaissance de l'enquête publique et tenir compte du résultat de celle-ci dans sa délibération sur l'octroi des dérogations dès lors que cette enquête a été organisée du 2 au 16 mars 2015 et que sa décision devait être prise pour le 17 mars 2015;

Considérant que, sur les trois branches confondues, la partie adverse répond que les quatre parties requérantes ont formulé des observations dans le cadre de l'enquête publique et qu'elles restent en défaut d'indiquer ou de préciser en quoi elles n'ont pas pu avoir librement accès aux informations du dossier de demande d'une part, et, d'autre part, en quoi cela les a empêché d'exercer correctement leur droit de réclamation; qu'elle estime que l'examen de leurs réclamations permet de constater qu'elles ont eu une parfaite connaissance du dossier et du contexte de celui-ci et conclut que le moyen manque en fait; que d'autre part, concernant les dérogations, elle considère que les plans de la demande ne prévoient pas l'implantation de parking privatif sur la rue et que les emplacements de parkings prévus ne mordent pas, même en partie, sur la voirie actuelle; qu'elle fait valoir que les requérants restent en défaut de démontrer que le renvoi au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, les aurait privés du droit de faire des observations dans le cadre de l'enquête publique et que la demande adressée au collège communal, apparaissant dans le dossier soumis à enquête, épinglait expressément les dérogations audit règlement; qu'en ce qui concerne le défaut de motivation, elle soutient que l'acte attaqué rend compte de la procédure d'enquête et du contenu des réclamations qu'elle a générées; qu'elle affirme que la motivation de l'acte attaqué, qui se réfère et fait sien l'avis de la commission d'avis sur les recours, permet de comprendre pourquoi les observations émises dans le cadre de l'enquête publique n'ont pas été retenues, répondant ainsi aux exigences de motivation formelle énoncées par les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991; qu'elle conclut qu'en ce qu'il est pris de la violation des objectifs des dispositions visées au moyen et du sentiment que la décision entreprise était rédigée avant que la partie adverse ne lise le résultat de l'enquête publique, le moyen manque en fait, les requérants restant en défaut de démontrer que la mise en place des mesures particulières de publicité les a privées de leur droit de formuler toute observation et/ou réclamation dans le cadre de cette procédure;

Considérant qu'à propos de la première branche, la partie intervenante soutient que les requérants ne font valoir aucun grief personnel à l'appui du moyen dès lors qu'ils ont valablement réclamé dans le cadre de l'enquête publique; qu'elle estime que l'avis d'enquête mentionne que le projet déroge au règlement général sur les

bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite et qu'elle ne perçoit pas l'intérêt des requérants à soulever la violation de ce règlement; qu'elle considère que les personnes intéressées par le projet avaient l'opportunité de prendre rendez-vous avec un membre de l'administration afin d'avoir des informations sur le projet à leur meilleure convenance, et ce, même en dehors des heures d'ouverture classiques; qu'elle conclut que le moyen manque en droit, est irrecevable et manifestement non fondé; qu'en ce qui concerne les deuxième et troisième branches, elle estime que les requérants restent en défaut de démontrer que l'autorité n'aurait pas analysé les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique; qu'en ce qui concerne l'intégration du bâtiment, le choix des volumes et de l'architecture, elle constate que l'autorité compétente se rallie à la motivation de l'avis de la commission d'avis, reprise dans l'acte attaqué, ce qui permet, selon elle, aux requérants de comprendre les motifs qui ont poussé l'autorité à accorder l'autorisation urbanistique sollicitée; qu'elle prétend que le caractère dénivelé du terrain, la transition architecturale avec les jeux de volume architecturaux ainsi que les décrochements permettent de justifier l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti; qu'elle constate que l'autorité a traité la question de la densité du projet et l'opportunité d'urbaniser la parcelle en lien avec la mobilité; qu'elle soutient qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que les différents gabarits des bâtiments voisins ont été pris en considération et qu'elle permet aux réclamants de comprendre que l'autorité a estimé que le projet n'occasionne qu'un faible impact sur les habitations voisines; qu'elle en déduit que l'acte attaqué répond aux réclamations et que le moyen ne remet pas en cause l'adéquation de cette justification; qu'elle estime que pour le surplus, les requérants soulèvent un grief purement formel lié à la motivation de l'acte sans démontrer concrètement leur intérêt au moyen, ni établir que l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant la création de six appartements dans un quartier urbanisé; qu'elle conclut, qu'en toute hypothèse, il n'apparaît pas qu'un éventuel défaut de motivation ait été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise;

Considérant qu'en ce qu'il est pris "de la violation du Traité d'Aarhus du 25 juin 1998 sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement ainsi que des textes de droit communautaire adoptés dans la foulée de cette convention", sans autre précision, le moyen est imprécis et partant, irrecevable;

Considérant, quant à la première branche, que les articles 330, 332, 338 et 343 du CWATUPE disposent comme suit :

" Art. 330. Doivent être soumises à une enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 332 à 343, les demandes de permis de lotir suivantes, les

demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, et les demandes de certificats d'urbanisme ayant le même objet :

[...]

11° les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113;

Art. 332. L'enquête publique a une durée de quinze jours. Le délai d'enquête est suspendu entre le 16 juillet et le 15 août.

Art. 338. Pendant la durée de l'enquête, le dossier de demande peut être consulté à la maison communale les jours ouvrables.

Un jour ouvrable de 16 à 20 heures ou un samedi matin, un membre du collège communal ou un agent communal délégué à cet effet est présent pour fournir des explications techniques sur le dossier.

Art. 343. Dans les vingt jours de l'octroi ou du refus de permis, l'administration communale notifie la décision aux réclamants";

Considérant qu'en l'espèce, les quatre parties requérantes ont introduit une réclamation dans le cadre de l'enquête publique; qu'elles ne prétendent cependant pas, ou n'établissent pas, que le fait que le dossier de la demande n'a pas pu être consulté un jour ouvrable de 16 à 20 heures ou un samedi matin, les a empêchées d'exercer utilement leur droit de réclamation; qu'elles n'ont pas intérêt à dénoncer ce grief;

Considérant, par ailleurs, qu'il ressort de l'examen du premier moyen que l'application du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme doit être écartée en vertu de l'article 159 de la Constitution; que, par conséquent, le fait que le public n'ait pas été informé de l'ensemble des dérogations audit règlement, à le supposer même établi, n'a aucune incidence sur la légalité de la décision entreprise;

Considérant que, d'autre part, les parties requérantes n'ont pas intérêt à dénoncer le fait que l'avis d'enquête ne contient qu'une allusion générale au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite dès lors qu'ils ne prétendent pas faire partie de la catégorie de personnes visées par celui-ci;

Considérant, enfin, que la circonstance qu'un permis d'urbanisme ne soit pas notifié aux personnes qui ont introduit une réclamation dans le cadre de l'enquête publique est sans incidence sur la légalité de celui-ci; que ce fait peut au mieux influencer le point de départ du délai de recours à l'encontre de l'acte entrepris;

Considérant que le deuxième moyen, en sa première branche, est irrecevable et à tout le moins non sérieux;

Considérant qu'en ce qui concerne les deuxième et troisième branches, il est renvoyé à l'examen du troisième moyen;

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du décret organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne du 11 septembre 1985, et plus précisément de son article 8; qu'elles font valoir que le contenu de la "notice d'incidence" a été contesté de manière circonstanciée durant l'enquête publique; qu'elles estiment que l'acte attaqué ne dit rien concernant l'incidence du projet sur son environnement alors qu'il aura un impact important sur l'esthétique générale des environs, le paysage, la circulation et le stationnement dans le quartier; qu'elles affirment que l'entrée de l'immeuble se trouve dans l'étroite rue de la Cure en manière telle que lorsque les habitants du nouvel immeuble devront charger ou décharger leurs véhicules, cette rue sera complètement bouchée, sans que l'on ne connaisse l'impact sur la circulation des emplacements de parkings débordant sur la voirie; qu'elles constatent que la rue de la Fosse est déjà fort encombrée aux heures de pointe et qu'il n'est pas toujours aisé de stationner son véhicule; qu'elles estiment que l'emménagement de 6 familles et donc de minimum 6 véhicules ne fera qu'aggraver la situation, sans compter la création de trois emplacements de parkings privatif à même la rue; qu'elles font encore valoir que le projet prévoit la création de quatre garages dont la sortie se ferait directement sur la rue de la Fosse, ce qui, selon elles, est extrêmement dangereux et favorisera la survenance d'accidents; qu'elles concluent que, bien que l'enquête publique ait mis à jour ces difficultés, la partie adverse ne les aborde pas dans l'acte attaqué et n'a pas demandé d'informations supplémentaires à ce sujet à l'auteur du projet, ce qui est contraire à ses obligations;

Considérant que la partie adverse répond que le dossier de demande est largement documenté quant à la nature du projet et, par conséquent, quant à ses effets sur l'environnement; qu'elle considère que la commission d'avis sur les recours a replacé le projet dans son contexte particulier, et par ailleurs protégé par le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme; qu'elle estime que les requérants restent en défaut de démontrer que l'autorité aurait été induite en erreur; qu'elle conclut que le moyen manque en fait;

Considérant que la partie intervenante renvoie, en ce qui concerne l'esthétique du projet et son intégration dans le cadre bâti et non bâti, au développement du second moyen qui démontre selon elle que l'autorité a

correctement décrit le voisinage et a développé les motifs pour lesquels elle estime que le projet respecte le bon aménagement des lieux; qu'elle soutient qu'en réalité, les requérants essayent de substituer leur interprétation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité sans toutefois démontrer une quelconque erreur manifeste d'appréciation; qu'en ce qui concerne les emplacements de parkings, elle considère que les plans montrent que le projet prévoit 5 emplacements privatifs extérieurs qui n'empiètent pas sur le domaine public, outre 4 garages privatifs et en déduit que le projet n'occasionnera pas de problème de mobilité; qu'elle estime que l'argument selon lequel la rue de la Cure sera bloquée par les chargements et déchargements des futurs occupants est hypothétique et non fondé vu les emplacements de parkings prévus et affirme qu'il en va de même pour la prétendue dangerosité des garages; qu'elle ne perçoit pas quelles sont les informations complémentaires qu'elle aurait pu donner à l'autorité compétente, les plans reprenant avec exactitude les emplacements des garages et les voiries d'accès; qu'elle fait valoir que l'implantation du projet a été justifiée par le fait qu'il rencontre le schéma d'orientation, ce qui n'est pas contesté par les requérants; qu'elle affirme qu'ils soulèvent un grief lié à la motivation de l'acte purement formel sans démontrer concrètement leur intérêt au moyen ou une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité; qu'elle prétend qu'une lacune éventuelle dans la motivation n'est pas de nature à influencer le sens de la décision prise et que c'est dès lors à juste titre que l'autorité compétente a estimé que l'impact environnemental du projet à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du Code de l'environnement est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences; qu'elle considère que la partie adverse a, dans la motivation de l'acte, adéquatement décrit le projet autorisé ainsi que l'environnement bâti dans lequel il s'implantait; qu'elle rappelle que l'étendue de la motivation est proportionnelle à l'importance de la décision prise; qu'elle conclut que les requérants ne démontrent pas que le projet présenterait une influence notable sur l'environnement nécessitant la réalisation d'une étude d'incidences, et que l'ensemble de la motivation de l'acte attaqué, formant un tout indissociable, permet de conclure que le projet aura un impact minime sur l'environnement;

Considérant, sur le deuxième moyen, deuxième et troisième branches et le troisième moyen réunis, que la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs dispose que les décisions individuelles doivent être motivées en la forme; que, pour autant, l'administration active n'a pas l'obligation de répondre point par point aux objections soulevées lors de l'enquête publique; que les réclamations ne constituent qu'un élément d'appréciation parmi d'autres, permettant aux autorités de se forger une conception de l'intérêt général en connaissance de cause; qu'il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte administratif rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se

prononcer, le degré de précision de la réponse étant d'ailleurs fonction de celui de la réclamation;

Considérant que l'article D.66, § 1er du Code de l'environnement dispose comme suit :

" Sans préjudice des articles 42 et 50 du CWATUP, l'évaluation des incidences, qu'il s'agisse de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou de l'étude d'incidences, identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les effets directs et indirects, à court, moyen et long termes de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur :

1° l'homme, la faune et la flore;
2° le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage;
3° les biens matériels et le patrimoine culturel;
4° l'interaction entre les facteurs visés aux 1°, 2° et 3° du présent alinéa";

Considérant qu'en l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement indique notamment que le projet ne porte pas atteinte à l'esthétique générale du site, qu'il s'intègre parfaitement dans le cadre environnant tant par la continuité des formes que par la fonction mise en place, qu'il n'a pas d'impact paysager et que l'impact sur la circulation est négligeable; que les parties requérantes, qui ne partagent pas l'appréciation de l'auteur du projet, restent toutefois en défaut de préciser exactement en quoi la notice serait erronée ou lacunaire; qu'il a été constaté lors de l'examen du premier moyen que l'auteur de l'acte attaqué a exposé les raisons pour lesquelles il estime que le projet s'intègre au cadre bâti existant et au paysage;

Considérant que les parties requérantes n'établissent pas que la partie adverse n'a pas pu, sur la base de la notice et de l'ensemble des pièces versées au dossier administratif, statuer en connaissance de cause;

Considérant, cependant, que les réclamations introduites par les parties requérantes dans le cadre de l'enquête publique dénonçaient, outre des problèmes d'intégration dans le cadre bâti existant et dans le paysage, des nuisances en termes de voisinage et de mobilité, liées notamment à l'ampleur et la densité du projet; qu'ont ainsi été dénoncées une perte d'intimité (résultant de vues plongeantes depuis les balcons et velux des différents appartements), une perte d'ensoleillement et de luminosité (résultant de la hauteur de l'immeuble et de sa proximité avec les maisons de la rue de la Cure), des problèmes sonores ("plus d'appartements égale plus d'activités") ainsi que des problèmes de stationnement (le projet prévoit des parkings et des emplacements, supprimant ainsi des places de stationnement pour les habitants du quartier), de trafic et de sécurité, la rue de la Fosse étant selon eux déjà suffisamment encombrée et la rue de la Cure étant particulièrement étroite;

Considérant qu'en outre, dès avant l'organisation de l'enquête publique, l'autorité communale a émis un avis défavorable sur la demande de permis, motivé "tant dans un souci de maintien et de développement d'un cadre de vie économique, social, esthétique et environnemental, que sur la connaissance de la situation de fait de l'environnement de la parcelle concernée et la situation sociale du demandeur de permis"; qu'elle a ainsi estimé que la densité du projet est trop élevée par rapport à la moyenne du quartier et que les garages projetés sont trop proches de la voirie et de nature à engendrer un risque important d'accidents lors de la sortie des véhicules; que cette appréciation a également été partagée par le fonctionnaire délégué dans son avis défavorable;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que la demande de permis n'a pas été soumise à des mesures particulières de publicité, conformément à l'article 330, 11° du Code; qu'en l'état, il est impossible à l'autorité de recours d'accorder légalement les dérogations et de délivrer le permis d'urbanisme;

Considérant, toutefois, que sur base de l'article 123 du Code, l'autorité de recours a invité la commune de Mont-Saint-Guibert, en date du 5 février 2015, à soumettre la demande aux mesures particulières de publicité portant sur l'ensemble des dérogations précitées; que de ce fait, l'échéance du rappel envoyé par Monsieur Michaël LENCHANT, architecte, agissant au nom et pour le compte de la partie demanderesse, est reportée au mardi 17 mars 2015;

Considérant qu'une enquête publique portant sur l'ensemble des dérogations s'est tenue du 2 mars 2015 au 16 mars 2015; qu'elle a donné lieu à huit réclamations portant notamment sur les points suivants :

- rupture de l'équilibre de la rue en termes de volumes, d'ouvertures des baies et du matériau de façade;
- déficit important d'ensoleillement;
- problème de parkings;
- incidences au niveau de la circulation;
- procéder à une expertise préalable des immeubles voisins dans un rayon de 50 mètres;

Considérant que les services suivants ont été consultés :

- BELGACOM : que son avis daté du 15 mai 2014 est favorable conditionnel;
- ORES : que son avis daté du 21 mai 2014 est favorable conditionnel;
- Service Incendie : vu le rapport de prévention incendie suite à une étude réalisée le 16 mai 2014;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a remis, en date du 5 septembre 2014, un avis défavorable sur la demande, en se ralliant à la position communale défavorable;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel;

Considérant que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger;

Considérant qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant, à ce propos, que la Commission stipule dans son avis que :

« Compte tenu de ce que le projet se situe sur une parcelle localisée à l'angle de voiries présentant de fortes dénivellations; que le relief particulier du site à pour conséquence des variations de gabarits et de hauteurs sous-gouttières importants; qu'en l'occurrence, le projet tente d'opérer une transition visuelle entre le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée 569b, le long de la rue de la Fosse et le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée 502b, le long de la rue de la Cure et qui participent ensemble au cadre bâti avec lequel doit dialoguer le projet;

Compte tenu en outre de ce que l'auteur de projet a pris soin d'opérer des jeux de décrochements afin d'éviter un effet trop monolithique; que les perspectives déposées au dossier démontrent que l'ensemble bâti s'inscrit favorablement dans les contours de la silhouette urbaine;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet assure une transition et donc un équilibre avec les constructions voisines; que dès lors sur ce point, celui-ci est conforme au prescrit de l'article 395 du Code;

Compte tenu de ce que la Commission estime qu'en termes de volumétrie et d'expression architecturale, le projet s'harmonise avec le bâti existant; que, toutefois, la Commission considère qu'il y a lieu de procéder à la mise en œuvre d'un parement de ton foncé au niveau du socle (niveau des garages) et de ton clair (blanc cassé de gris) sur l'ensemble des élévations afin de s'accorder davantage avec la dominante chromatique des lieux»;

Considérant que l'autorité de recours se rallie pleinement à l'avis pertinent de la commission;

Considérant, par ailleurs, que la commune a fait réaliser un «schéma d'orientation» qui précise les objectifs principaux concernant le centre du village; que ceux-ci portent sur :

- le développement de l'urbanisation sur l'axe reliant le bas du village au plateau de la gare;
- le développement d'une certaine densité le long de l'axe d'urbanisation pour viabiliser les commerces, services et équipements;

Considérant que le projet répond aux objectifs précités que s'est fixés la commune;

Considérant, en outre, comme l'indique l'auteur de projet dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que le projet a été élaboré en intégrant les deux contraintes essentielles que sont la topographie de la parcelle et les gabarits variés des constructions voisines; qu'il propose une transition d'une part entre la maison de gauche (rue de la Fosse) et la maison qui se trouve le long de la rue de la Cure directement en face du projet (parcelle 502b) et, d'autre part, entre les bâtiments qui se trouve de l'autre côté de la rue de la Fosse et les constructions arrières en rapport avec la Grand'Rue et le dessus de la rue de la Cure (cf plan d'implantation 3/14 et profils plan 4/14);

Considérant que l'auteur de projet ajoute aussi que le projet présente dans sa façade principale (rue de la Fosse) une progression dans sa hauteur sous gouttière dont le

découpage coïncide avec le rythme vertical de la façade (organisation des ouvertures et mélange de teinte);

Considérant, enfin, que l'auteur de projet indique que, pour répondre aux exigences des articles 393 à 405 du Code, les toitures sont à deux pentes symétriques et les matériaux utilisés sont traditionnels; que les constructions sont projetées sur l'alignement et que les façades présentent une organisation orthogonale à tendance verticale, comme le bâti ancien;

Considérant que l'autorité de recours se rallie aussi à l'analyse de l'auteur de projet;

Considérant, pour tous les motifs développés ci-avant, [que] l'autorité de recours estime que les conditions fixées par les articles 113 et 114 précités du Code sont rencontrées; que les dérogations peuvent dès lors être accordées et le permis d'urbanisme délivré;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de délivrer le permis d'urbanisme";

Considérant que cette motivation de l'acte attaqué ne permet pas aux parties requérantes de comprendre les raisons pour lesquelles leurs observations relatives à l'impact du projet sur le bon aménagement des lieux, qui rejoignaient pourtant, dans une certaine mesure, l'appréciation défavorable émise par les autorités appelées à se prononcer sur la demande en première instance n'ont pas été retenues; qu'en effet, les considérants relevés par la partie intervenante ont trait à l'intégration du projet au cadre bâti existant et dans le paysage mais ne permettent pas d'en déduire que la partie adverse "a estimé que le projet n'occasionne qu'un faible impact sur les habitations voisines", les motifs cités n'étant pas révélateurs d'une telle appréciation; que la partie adverse ne répond pas de manière suffisante et adéquate aux réclamations des riverains;

Considérant, par ailleurs, que cette irrégularité a pu exercer en l'espèce une influence sur le sens de la décision prise; que les requérants ont intérêt au deuxième moyen, deuxième et troisième branches, et au troisième moyen; que ceux-ci sont recevables et sérieux;

Considérant que les parties requérantes justifient le recours à la procédure de suspension en précisant qu'ils sont propriétaires d'immeubles voisins du terrain concerné par le projet litigieux, que la gravité du préjudice découle à la fois des caractéristiques du site et des lourdes conséquences que le projet aurait sur leurs propriétés, à savoir, la privation d'intimité puisqu'elles vont voir apparaître, en bordure de leurs propriétés, un imposant projet donnant des vues directes sur leurs bâtiments et/jardin (particulièrement dans le cas de la première requérante), la privation de la vue dégagée et de l'ensoleillement dont leurs propriétés bénéficient actuellement, la construction d'un immeuble disproportionné, en rupture totale avec celui des autres bâtiments du quartier protégé par des règlements généraux sur les bâtisses et dérogeant en de nombreux points à ceux-ci; qu'elles estiment qu'il s'agit

d'un préjudice grave, voire difficilement réparable, dans leur chef puisqu'elles ne pouvaient prévoir, eu égard à la configuration des lieux mais aussi aux règlements d'urbanisme applicables, qu'un immeuble à appartements de plusieurs étages viendrait s'implanter à cet endroit; qu'elles affirment que le projet va engendrer une augmentation du trafic automobile déjà important principalement aux heures de pointe et un sentiment d'insécurité, ce qui sera constitutif d'un préjudice d'une grande gravité; qu'elles soutiennent qu'il y a également urgence d'un point de vue temporel puisque la S.P.R.L. SEDIS a obtenu le permis le 17 mars 2015 et le jour-même (ou le lendemain), celle-ci a apposé sur le panneau d'affichage de l'enquête publique un avis pour informer la population que le permis avait été accordé; qu'elles déduisent de l'attitude de la S.P.R.L. SEDIS que celle-ci compte commencer rapidement les travaux, de sorte que, par sa durée, la procédure en annulation ne pourrait adéquatement les protéger contre les dommages craints; qu'elles précisent encore que, dès qu'elles ont eu connaissance de cet avis, elles ont cherché à obtenir une copie de la décision litigieuse qui ne leur avait pas été notifiée et qu'au début du mois de mai 2015, elles ont enfin pu prendre connaissance de l'acte attaqué et introduire leur recours;

Considérant que la partie adverse observe que les parties requérantes ne démontrent pas le bien-fondé du préjudice qu'elles invoquent en termes de perte d'intimité, d'ensoleillement et de vue dégagée; qu'elle estime que la copie des vues axonométriques du projet et les profils des bâtiments ne sont pas de nature à démontrer les risques invoqués; qu'elle considère, au contraire, que les schémas réalisés par les parties requérantes démontrent que le gabarit de l'immeuble n'est pas en rupture totale avec celui des autres bâtiments du quartier, l'auteur de projet ayant manifestement recherché à inscrire ce bâtiment dans son contexte bâti en réalisant une transition douce entre le bâti existant par le biais de hauteurs de faîte différentes; qu'elle constate qu'à cet égard, une dérogation concernant la hauteur des façades a été octroyée à l'article 395B du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes; qu'elle soutient que, sous peine de substituer leur appréciation de la situation à celle de 1'autorité, les parties requérantes ne démontrent pas l'existence d'un risque de rupture totale entre le projet et le bâti existant; qu'elle prétend encore qu'il n'est pas démontré que six appartements seraient de nature à avoir un impact sur le trafic automobile constitutif d'un préjudice d'une "grande gravité"; qu'elle conclut que l'urgence n'est pas démontrée;

Considérant que la partie intervenante estime que le préjudice vanté par les parties requérantes n'est exposé que sur la base de considérations théoriques; qu'elle affirme que le projet prévoit des emplacements de parkings en site propre ce qui exclut tout préjudice dans le chef des parties requérantes; qu'elle estime que la prétendue insécurité routière occasionnée par la création de six logements est

hypothétique et ne consiste qu'en de simples pétitions de principe; qu'elle constate qu'aucune étude d'ensoleillement n'est jointe au dossier de pièce; qu'elle considère que le reportage photographique ne permet pas de constater concrètement la perte d'intimité, les pièces de vie n'étant pas mentionnées; qu'elle souligne qu'à une exception près, le préjudice est présenté de manière identique pour l'ensemble des requérants sans que celui-ci ne soit individualisé, ce qui atteste de l'absence de démonstration concrète des inconvénients sérieux invoqués; qu'elle fait valoir que la construction d'emplacements de parkings en suffisance (5 emplacements et 4 garages) permet de conclure à l'absence d'impact du projet en termes de parcage; qu'elle soutient, en outre, que la construction de six appartements dans une zone destinée à l'urbanisation n'est pas susceptible d'occasionner une surcharge en termes de mobilité qualifiable d'inconvénient sérieux; qu'elle expose qu'en ce qui concerne la perte d'intimité, d'ensoleillement et de vue dégagée, il importe de rappeler que le projet est implanté dans une zone destinée à l'urbanisation, que deux voiries publiques séparent le projet attaqué des habitations des requérants et que celles-ci sont partiellement bordées de végétation, ce qui réduit également l'inconvénient lié à la perte d'intimité; que, selon elle, la façade du projet attaqué donnant sur la rue de la Cure comprend beaucoup moins d'ouvertures que la façade donnant sur la rue de la Fosse de sorte que les parties requérantes se trouvant dans la rue de la Cure ne subiront pratiquement aucune perte d'intimité; qu'elle constate encore que les habitations de la rue de la Cure surplombent la construction projetée de sorte que dans le chef de leurs occupants, la perte d'intimité ne constitue pas un inconvénient sérieux; qu'elle prétend que la distance entre la construction projetée et les habitations sises rue de la Fosse permet de conclure que la légère perte d'intimité inhérente à toute construction en zone urbanisée n'est pas susceptible d'être qualifiée d'inconvénient sérieux; qu'elle affirme que la perte d'une vue dégagée ne permet pas de justifier la suspension de l'acte attaqué, le projet s'inscrivant dans une zone déjà urbanisée traversée par des voiries publiques, "les requérants ne bénéficiant du reste pas, actuellement, d'une vue remarquable ou fortement dégagée"; qu'elle soutient, en outre, que la transition architecturale effectuée par l'auteur du projet permet d'affirmer que le préjudice lié à la perte d'ensoleillement ainsi qu'à l'effet d'écrasement n'est pas fondé; qu'elle conclut que "les requérants restent en défaut de démontrer que les légers désagréments occasionnés par la construction autorisée en zone urbanisée excèderaient gravement ce qu'il peut être raisonnablement toléré en zone d'habitat";

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1er, alinéa 2, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une

gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que les parties requérantes déposent à leur dossier un reportage photographique des alentours de la parcelle; qu'il ressort de ce reportage, ainsi que des photographies versées au dossier de la demande de permis, que le quartier se caractérise par la présence d'habitations unifamiliales; que les plans du projet montrent que celui-ci est très dense, que ce soit par rapport à la moyenne des habitations du quartier, mais aussi par rapport à la superficie de la parcelle sur laquelle il est destiné à prendre place; que cette parcelle, de forme triangulaire et située à l'angle de deux voiries étroites, qui s'apparente actuellement à un jardin de plaisance, sera, après réalisation du bâtiment et des emplacements de parkings litigieux, largement construite;

Considérant que les plans de la demande montrent que plusieurs vues existent depuis l'immeuble en projet sur la maison située juste derrière, rue de la Cure, et appartenant à la première requérante; que ces vues ajoutées à celles donnant sur la propriété située en face, rue de la Fosse, qui appartient à la troisième requérante, sont importantes compte tenu de l'ampleur du bâtiment prévu et du nombre de logements qui y trouveront place; que si les propriétaires de ces maisons pouvaient raisonnablement s'attendre à voir une construction s'ériger en face de chez elles, avec les inconvénients qui en découlent en terme de vues, elles ne pouvaient en revanche imaginer, eu égard au contexte urbanistique local, un bâtiment d'une telle ampleur et offrant autant de vues directes sur leurs propriétés; que, de même, si la première requérante pouvait également s'attendre à voir sa vue actuelle modifiée en raison de la situation de la parcelle litigieuse en zone constructible, rien ne laissait cependant présager que cette vue serait complètement obstruée par la présence, dans cette ruelle très étroite, d'un large immeuble à appartements couvrant une grande superficie de la parcelle; qu'enfin, la perte d'ensoleillement alléguée paraît établie pour cette même maison dès lors que l'immeuble litigieux se situe en au sud-ouest de celle-ci et en est séparé de quelques mètres seulement; que la gravité de ces inconvénients doit par conséquent être tenue pour établie, dans le chef des première et troisième requérantes;

Considérant, par ailleurs, que les quatre parties requérantes, toutes riveraines proches du projet attaqué, dénoncent un problème d'insécurité consécutif à l'accroissement du trafic; qu'à cet égard, le collège communal et le fonctionnaire délégué avaient également estimé, à l'occasion de l'examen de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, que l'emplacement des garages projetés, vu l'importante circulation dans les voiries concernées, était de nature à engendrer un important risque d'accidents lors de la sortie des véhicules et avaient, par conséquent, refusé le permis demandé; que l'auteur de l'acte ne porte cependant aucune

appréciation sur cet aspect du projet, pourtant épinglé par l'autorité de première instance; qu'au vu de ces éléments, l'augmentation de l'insécurité consécutive à celle du trafic automobile doit être considérée comme un dommage grave dans le chef des parties requérantes;

Considérant, par conséquent, que la condition de l'urgence est remplie,

D E C I D E :

Article 1er.

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

Article 2.

Est suspendue l'exécution de la décision d'octroi du permis d'urbanisme prise le 17 mars 2015 par le Ministre régional wallon qui autorise la S.P.R.L. SEDIS à construire un immeuble de six appartements sur un bien sis à Mont-Saint-Guibert, rue de la Fosse, cadastré 1ère division, section B, parcelle n° 568b.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

Mme	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

V. WIAME. A.-Fr. BOLLY.