

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.398 du 14 avril 2016

A. 213.057/XIII-7030

En cause : **la Commune de Chastre,**
ayant élu domicile chez
Me Hervé DECKERS, avocat,
square des Conduites d'Eau 9-10
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Partie intervenante :

la Société anonyme EMAC INVEST,
ayant élu domicile chez
Me Aurélie ROGER, avocat,
rue des Aubépines 44
5101 Erpent.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 11 juillet 2014 par la commune de Chastre qui demande l'annulation de l'arrêté ministériel du 14 mai 2014 qui octroie le permis d'urbanisme sollicité par la société anonyme (S.A.) EMAC INVEST en vue de réaliser la construction d'une habitation unifamiliale, en ce compris l'aménagement des abords, sur le bien sis rue des Communes à Chastre, cadastré section D, n^{os} 63K et 60A pie;

Vu la requête introduite le 1^{er} septembre 2014 par laquelle la S.A. EMAC INVEST demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 9 octobre 2014 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 15 décembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 janvier 2016 à 9.30 heures;

Vu le courrier électronique, envoyé le 5 janvier 2016, remettant l'audience au 25 février 2016 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me H. DECKERS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me K. TRIMBOLI, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me J. BOUILLARD, loco Me A. ROGER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BORN, 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 cause se présentent comme suit :

1. En 2012, la S.A. EMAC INVEST introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'une habitation unifamiliale et l'aménagement des abords de cette habitation, sur un bien sis rue des Communes à Chastre, cadastré 3^{ème} division, section D, n^{os} 63 K et 60 A, et d'une superficie de onze ares et vingt-deux centiares.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres au départ de la voirie, et en zone agricole couverte par un périmètre d'intérêt paysager pour le surplus.

Il est également situé en zone d'habitat à caractère villageois, en périphérie de village, au schéma de structure communal (S.S.C.).

La demande fait l'objet d'un refus de la part du collège communal de Chastre le 31 octobre 2012 et ensuite de la part du Ministre statuant sur recours le 8 mai 2013.

Une nouvelle demande, modifiée, est introduite le 25 septembre 2013, avec le même objet.

2. Le bien où doit s'implanter le projet litigieux est le résultat de divisions d'un terrain composé, au départ, d'une ferme avec dépendances, pâture et terre, sise rue des Communes 40, et cadastrée section D, n^{os} 63K, 62H et 60A, pour une superficie d'un hectare cinquante-quatre ares et nonante-huit centiares.

Ces divisions n'ont pas donné lieu à la délivrance d'un permis d'urbanisation, mais à plusieurs notifications adressées par le notaire NICAISE à l'administration de la requérante et au fonctionnaire délégué de la partie adverse, en application de l'article 90 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE). Ces notifications font apparaître ce qui suit :

- Le 26 novembre 2010, le terrain est vendu à deux sociétés, lesquelles ont l'intention de le diviser en cinq lots, à savoir : un lot 1 comprenant une "annexe à transformer avec terrain d'une superficie de 10a 06ca"; un lot 2 comprenant des "grange et étable à transformer avec terrain d'une superficie approximative de 10a 84ca"; un lot 3 comprenant une "maison d'habitation avec terrain d'une superficie approximative de 12a 60ca"; un lot 4 comprenant un "terrain à bâtir" apparemment d'une superficie de 11a 22ca; et un lot 5 composé du "surplus du bien [qui] conserve son affectation actuelle de pâture apparemment d'une superficie de 1ha 10a 59ca;
- le 2 février 2012, Vincent LESCEUX, géomètre-expert, procède au mesurage et à la division des parcelles de la manière suivante : lot 1 (63K + 60Hpie) 10 ares 2 ca - annexe à transformer, lot 2 (63Kpie + 60Hpie) ± 1 ha 21 ares 65 ca - grange et étable à transformer avec pâture, lot 3 (63Kpie + 60Hpie) 12 ares 25 ca - maison d'habitation avec terrain, lot 4 (63Kpie + 60Apie + 62Hpie) 11 ares 18 ca - terrain à bâtir; cette division est notifiée à la commune de Chastre et au fonctionnaire délégué dans le cadre de la vente par les deux sociétés propriétaires aux époux DE WILDE-DEPRINCE du lot 1;
- le lot 4 est acquis par la S.A. EMAC INVEST à une date inconnue;

- à l'occasion de la vente du lot 2.2 par la S.P.R.L. PROMINVEST à Louis JONCKERS, ce bien est divisé en un lot 2.1. formant un "lot bâti, avec terrain d'une superficie de 11a 19ca" et un lot 2.2 formé d'une "pâturage d'une superficie de 1ha 10a 46ca".

Le bien litigieux concerne le lot 4.

3. Le 11 octobre 2013, le dossier de demande de permis est déclaré complet.

4. Le même jour, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué et un avis est demandé à la direction des routes et des bâtiments.

5. Le 5 novembre 2013, des plans modificatifs sont déposés.

6. Le 14 novembre 2013, la direction des routes et des bâtiments émet un avis favorable conditionnel.

7. Le 22 novembre 2013, le collège communal émet un avis défavorable en soulignant que "le projet soumis n'est pas compatible avec la densification de logement requise pour cette zone à savoir 1 logement/parcelle de $\pm$ 12 ares en zone d'habitat à caractère rural".

8. Le 3 janvier 2014, le fonctionnaire délégué rend un avis défavorable en réaffirmant la densité excessive du projet, déjà soulignée dans son avis défavorable donné sur la première demande :

" [...]

Considérant que si la présente demande répond aux remarques qui y avaient été faites sur la non pertinence du choix d'un quatre façades, il ne répond en rien à la question de la densité, pourtant fondamentale;

[...]".

9. Le 7 janvier 2014, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité sur base des motifs invoqués par le fonctionnaire délégué dans son avis défavorable.

10. Le 27 janvier 2014, l'intervenante introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre le refus de permis d'urbanisme délivré par la commune.

11. Le 3 mars 2014, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

Après avoir rappelé la teneur de son avis donné dans le cadre de la première demande de permis, cet avis précise ce qui suit :

" [...]

Compte tenu de ce que ce permis d'urbanisme a été ensuite refusé par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité considérant que «le volume principal doit être implanté sur la limite mitoyenne gauche et son front de bâtisse situé dans le prolongement du bâtiment existant (avec dérogation de la DGO1 pour le non-respect du recul de 8 mètres. (arrêté royal du 20 août 1934)»; que le Ministre mentionne également que «(c)ompte tenu des divisions notariales récentes, entérinées de facto, il y a lieu de considérer comme acquis le principe de construction d'une habitation unifamiliale sur la parcelle considérée [...]»;

Compte tenu de ce que le projet dont recours présente des modifications par rapport au projet relatif au premier recours; qu'en effet, le projet remanié présente une implantation sur la limite mitoyenne gauche;

Compte tenu de ce que la commission constate que les modifications apportées au projet initial prennent en considération les remarques qu'elle a émises lors de son premier avis ainsi que celles définies par le Ministre;

[...]".

12. Le 14 mai 2014, le Ministre délivre le permis sollicité par l'intervenante.

Il s'agit de l'acte attaqué dans le présent recours, qui est motivé comme suit :

" Le Ministre,

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

Considérant que La S.P.R.L. EMAC INVEST, représentée par Monsieur CRICKX, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1450 Chastre (Gentignes), rue des Communes, cadastré section D, n° 63K et 60A pie, et ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale en ce compris l'aménagement des abords;

Considérant qu'en date du 7 janvier 2014 le collège communal de Chastre a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du collège communal a été réceptionnée par la demanderesse le 21 janvier 2014;

Considérant que la demanderesse, représentée par son architecte, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 27 janvier 2014, réceptionné le 28 janvier 2014; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du code institue une commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 3 mars 2014;

Considérant que cette commission a émis, en date du 3 mars 2014, l'avis suivant (voir annexe);

Considérant qu'une lettre de rappel a été introduite le 16 avril 2014, réceptionnée par le Gouvernement, le 17 avril 2014;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m au départ de la voirie et en zone agricole couverte par un périmètre d'intérêt paysager pour le solde au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère villageois, en périphérie de village, au schéma de structure communal adopté par le conseil communal le 23 décembre 2008;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que celle-ci permet d'établir qu'une étude d'incidences n'est pas requise; que la construction est sollicitée en zone d'habitat, au sein d'un contexte bâti existant; que son impact sur l'environnement est limité;

Considérant que la demande vise la construction d'une habitation unifamiliale en ce compris l'aménagement des abords; que le projet s'implante en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;

Considérant qu'une précédente demande relative à une demande similaire a fait l'objet d'un recours; que le permis d'urbanisme a été refusé par arrêté ministériel du 8 mai 2013; que le refus était notamment motivé de la manière suivante :

« [...] Considérant que le volume principal doit être implanté sur la limite mitoyenne gauche et son front de bâtisse situé dans le prolongement du bâtiment existant (avec dérogation de la DGO1 pour le non-respect du recul de 8 mètres (arrêté royal du 20 août 1934);

Compte tenu des divisions notariales récentes, entérinées de facto, il y a lieu de considérer comme acquis le principe de construction d'une habitation unifamiliale sur la parcelle considérée pour autant que celle-ci présente un front de bâtisse aligné sur la bâtisse de gauche, présentant un seul volume principal implanté en limite mitoyenne [...] le gabarit retenu pour l'habitation projetée devra présenter deux niveaux francs»;

Considérant que le projet dont recours a été revu, conformément aux considérations émises par la décision ministérielle susmentionnée; que le bâtiment est constitué d'un seul volume principal, présentant deux niveaux francs, implanté en limite mitoyenne gauche;

Considérant que le service visé ci-après a été consulté :

- direction des routes du Brabant wallon - direction générale opérationnelle routes et bâtiments - SPW : que son avis daté du 14 novembre 2013 est favorable;

Considérant que la commission précise quant à elle dans son avis que :

« Compte tenu de ce que le projet dont recours présente des modifications par rapport au projet relatif au premier recours; qu'en effet, le projet remanié présente une implantation sur la limite mitoyenne gauche;

Compte tenu de ce que la commission constate que les modifications apportées au projet initial prennent en considération les remarques qu'elle a émises lors de son premier avis ainsi que celles définies par le ministre;

Compte tenu de ce que la commission constate que le SPW - département du réseau du Hainaut et du Brabant wallon a émis un avis favorable conditionnel sur ce projet; que la commission se rallie aux conditions émises par cette instance;

Sous réserve du respect des conditions émises par le SPW - département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, la commission émet un avis favorable sur le projet tel que remanié»;

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

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par l'EMAC INVEST S.P.R.L. est délivré moyennant le respect des conditions émises par le SPW - département du réseau du Hainaut et du Brabant wallon en date du 14 novembre 2013.

[...]".

Cet acte est notifié à la requérante le 14 mai 2014;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation "des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de la violation des principes généraux de bonne administration, de continuité de l'action administrative, de ligne de conduite et de légitime confiance, et de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs"; que, dans une première branche, elle critique la motivation de l'acte attaqué à propos de la question relative à la densité excessive du projet qu'elle estime insuffisante et inadéquate; qu'elle fait valoir que, pour apprécier la densité d'habitations de la zone au regard du schéma de structure, le permis litigieux devait ne tenir compte que des 50 mètres de la parcelle située en zone d'habitat et non de l'ensemble de la parcelle qui inclut, pour le solde, une partie en zone agricole; qu'elle affirme que les valeurs-guides ne sont prévues que par zone et non par parcelle, ce qui implique de ne tenir compte que des 6 ares 38 centiares et non des 11 ares 18 centiares pour le calcul de densité; qu'elle expose que, si l'autorité wallonne entend s'écarter d'un document à valeur indicative comme le schéma de structure, elle doit le justifier de manière adéquate en ayant égard aux objectifs poursuivis par les auteurs du document urbanistique; qu'elle constate qu'en l'espèce, le schéma de

structure a pour objectif de maîtriser l'urbanisation résidentielle et de conserver un caractère aéré et une faible densité; qu'elle soutient que les divisions successives du terrain ainsi que la densité du projet attaqué sont en "totale contradiction" avec les options du schéma de structure et témoignent d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle considère qu'en tout état de cause, l'acte attaqué n'est pas adéquatement justifié, en n'expliquant pas en quoi l'écart par rapport aux options du schéma de structure serait justifié; qu'elle estime que, de plus, il ne répond pas aux avis donnés en ce dossier, tels que celui du collège communal ou celui du fonctionnaire délégué; qu'elle ajoute que "l'opportunité même d'autoriser une habitation familiale sur ladite parcelle n'est pas analysée" et que l'autorité n'exerce pas son pouvoir d'appréciation sur la question, notamment en ce qui concerne la compatibilité du projet par rapport au voisinage, à l'urbanisation avoisinante et à la faible superficie de la parcelle en cause; qu'elle précise que les divisions notariales ne créent pas de droits acquis en matière urbanistique pour les propriétaires des lots et que l'autorité compétente devait se prononcer sur l'opportunité du projet dans le cadre bâti et non bâti, ce qu'elle n'a pas fait en se contentant de considérer que la construction était acquise "par principe"; qu'elle soutient qu'elle n'a pas marqué son accord sur cette construction lors des divisions du terrain; qu'elle expose qu'en qualifiant de "terrain à bâtir" la parcelle concernée, les courriers du notaire NICAISE n'informaient pas des intentions du propriétaire de cette parcelle mais ne faisaient que rappeler ses prescriptions planologiques; que, selon elle, la zone d'habitat à caractère rural étant principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles, la division ne pouvait impliquer nécessairement la création d'un nouveau logement; qu'elle en déduit que la présence du bien dans une telle zone destinée à l'urbanisation ne pouvait entraîner de facto l'obligation pour l'autorité de délivrer le permis d'urbanisme sur ce bien; qu'elle conclut qu'à défaut d'être motivé sur l'opportunité du projet comme sur l'écart au S.S.C., le permis d'urbanisme attaqué est irrégulier;

que, dans une seconde branche, elle constate que le projet contesté, dans une première version, avait reçu un avis défavorable du fonctionnaire délégué, en raison du problème de densité susmentionné et que cette critique et cet avis avaient, entre autres, été suivis par la partie adverse lors de la première décision de refus du 8 mai 2013; qu'elle estime que dans la nouvelle version qui a donné lieu à la décision d'octroi attaquée, le projet ne diffère significativement du premier qu'en ce qu'il est à présent situé sur la mitoyenneté de la parcelle voisine et n'a donc répondu qu'à une autre des critiques émises à propos du premier projet mais non à celle de la densité; qu'elle déplore le fait que la partie adverse ait à présent admis la densité engendrée par le projet, sans s'expliquer sur les raisons de ce revirement et sans répondre aux avis de la commune du 22 novembre 2013 et du fonctionnaire délégué sollicité le 27 octobre 2013; qu'elle souligne ainsi l'incohérence de l'acte attaqué par rapport à la précédente décision de la partie adverse;

Considérant, sur les deux branches du moyen, que la partie adverse répond que la requérante ne prouve pas son allégation selon laquelle le permis litigieux se serait écarté du S.S.C. en ce qui concerne la densité du projet; qu'elle souligne que le projet a été entièrement remanié après la décision de refus du 8 mai 2013, de manière à répondre à la remarque sur la non-pertinence du choix d'un immeuble à quatre façades; qu'elle rappelle que le Conseil d'Etat n'exige pas d'un acte de l'administration active qu'il réponde à toutes les objections émises au cours de la procédure d'adoption préalable; que, concernant le revirement d'attitude invoqué par la requérante, elle indique que le projet doit s'implanter en zone d'habitat à caractère rural, soit une zone où "[l]'immeuble a une place naturelle"; qu'elle souligne que le Ministre détient un pouvoir d'appréciation discrétionnaire, son jugement en opportunité échappant au contrôle du Conseil d'Etat qui ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité; qu'elle estime qu'en l'espèce, la requérante ne démontre pas que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle fait valoir qu'elle a expliqué dans son acte son revirement d'attitude, en ayant égard au nouveau projet déposé;

Considérant que, sur la première branche, la partie intervenante fait valoir que le schéma de structure ne contient pas la méthode de calcul présentée par la requérante; qu'il n'y a pas de raison, selon elle, de prendre en considération certaines zones plutôt que d'autres pour le calcul de densité; qu'elle soutient que le raisonnement de la requérante reviendrait à rendre sa parcelle inconstructible, alors qu'elle est située en zone d'habitat, qui est une zone naturellement destinée à cette fonction; qu'elle en déduit que, partant, il n'y a pas non plus d'écart par rapport au schéma de structure; que s'agissant de la critique sur la motivation de l'acte, elle estime que la partie adverse ne devait pas motiver la compatibilité du projet avec le voisinage, puisqu'il s'agit d'implanter une activité résidentielle en zone destinée à la résidence; qu'elle ajoute que la partie adverse ne doit pas répondre à tous les arguments soulevés durant la procédure, en réponse à l'argument sur le manque de motivation aux avis et décisions défavorables; qu'elle fait valoir que la décision est compréhensible sur la question de la densité, "dès lors que la décision expose que les modifications du projet, en vue d'un usage parcimonieux du sol, ont permis de passer au-delà de la difficulté de la densification";

que, sur la seconde branche, elle conteste la critique de l'erreur manifeste d'appréciation et ajoute ce qui suit :

" [...]

Il est manifeste que le Ministre, dès sa 1^{ère} décision de refus, a confirmé l'affectation unifamiliale de la parcelle et a précisé les modalités acceptables pour un projet. Dès cette première décision, le Ministre avait pris attitude en

considérant que, malgré une densité discutable, un projet d'habitation était envisageable;

[...]"

qu'elle estime que la motivation de cette décision laissait entrevoir une décision favorable en cas de modification dans le sens indiqué et en déduit qu'il n'y a donc pas de revirement d'attitude ni d'incohérence dans le chef de la partie adverse puisque, l'intervenante ayant modifié son projet en ce sens, elle a "logiquement autorisé le projet, maintenant ainsi totalement sa ligne de conduite";

Considérant qu'en réplique, la requérante n'ajoute pas d'élément par rapport à sa requête en annulation;

Considérant que dans le dernier mémoire, la requérante insiste sur le fait que les valeurs-guides de densité sont prévues par zone et que les zones qui ne sont pas destinées à l'urbanisation ne sont pas comprises dans le calcul de densité;

Considérant que, dans le dernier mémoire, la partie adverse considère que sa motivation est suffisante et adéquate sur le problème de la densité; qu'elle cite le passage suivant de l'acte attaqué :

" Compte tenu des divisions notariales récentes, entérinées de facto, il y a lieu de considérer comme acquis le principe de construction d'une habitation unifamiliale sur la parcelle considérée pour autant que...";

Considérant que, dans le dernier mémoire, la partie intervenante estime que le schéma de structure ne fait aucune distinction entre les zones à prendre en considération dans le calcul de la densité et ajoute que "l'exigence d'avoir une parcelle de ± 12 ares, quel que soit son zonage, garantit une densité aérée, avec nécessairement des espaces non construits dans chaque parcelle" pour conclure que l'"objectif est donc atteint"; qu'elle soutient que le schéma de structure étant respecté, aucune motivation particulière n'était requise sur ce point;

Considérant, sur l'ensemble du moyen, qu'un S.S.C. n'a pas de force obligatoire, mais une valeur indicative; que, cependant, quand l'autorité entend s'écarter de ce document d'orientation, de gestion et de programmation de l'ensemble du territoire communal, elle doit s'appuyer sur des motifs, exacts en fait et pertinents en droit, qui figurent au dossier administratif et qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision; qu'en d'autres termes, le S.S.C. présente le caractère d'une directive indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate laquelle est fonction de la rigueur des exigences du S.S.C.;

Considérant qu'en l'espèce, le S.S.C. de Chastre indique, pour la zone d'habitat à caractère villageois de la périphérie de Gentinnes, St-Géry, Cortil-Noirmont et Villeroux, qui constitue son point 3.2.1.6., que "la valeur-guide est de $\pm$ 8 logements à l'hectare (parcelle de $\pm$ 12 ares)"; qu'il y est également précisé, en note de bas de page, ce qui suit :

" Ces densités sont des valeurs-guides et non des normes absolues. La prise en compte de ces valeurs de densité est essentiellement pertinente dans le cas de permis de lotir ou groupé. Le calcul du niveau de densification s'effectue sur l'ensemble de la parcelle ou le cas échéant sur l'ensemble de l'îlot en considérant les espaces publics récréatifs qui concernent la ou les parcelles et la moitié de ou des voiries la/les bordant. Dans certains cas, comme par exemple lors de l'insertion ponctuelle dans un tissu bâti construit, les règles d'association avec les bâtiments existants doivent prédominer notamment par rapport aux gabarits et aux coefficients d'emprise existants";

Considérant que, sur la problématique de la densité, l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 3 janvier 2014 se réfère à son avis défavorable donné à propos de la précédente demande, en estimant qu'il n'a pas été répondu à la question de la densité "pourtant fondamentale"; que cet avis précédent - cité dans le refus de permis du 8 mai 2013 - indiquait ce qui suit :

" [...]

Considérant que le projet se situe en aire de périphérie de village au schéma de structure; que cette aire prévoit une densité de 8 logements à l'hectare (terrain de 12 ares);

Considérant le cas échéant [sic] que la densité est deux fois plus importante; que ni le collège ni le demandeur ne justifient cet écart; qu'accepter une telle demande sans la moindre motivation ne peut que contribuer à déformer ce schéma de structure et ne peut que créer un précédent;

Considérant que le terrain semble avoir fait l'objet d'une division notariale toute récente pour le diviser en petites parcelles";

Considérant que la décision communale de refus du 7 janvier 2014 se réfère, d'une part, à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et, d'autre part, à l'avis défavorable émis par le collège communal le 22 novembre 2013 qui était rédigé comme suit, sur cette question :

" Considérant que le projet soumis n'est pas compatible avec la densification de logement requise pour cette zone [Comprendre la zone d'habitat à caractère villageois du schéma de structure communal] à savoir 1 logement/parcelle de +/- 12 ares en zone d'habitat à caractère rural";

Considérant que l'acte attaqué ne contient aucune motivation spécifique sur cette problématique; que le passage cité par la partie adverse par lequel elle estime acquis le principe de construction d'une habitation unifamiliale sur la parcelle, "compte tenu des divisions notariales récentes, entérinées de facto" ne

répond pas à la question de la densité excessive ou, en tout cas, ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles elle estime le projet compatible avec la densification de logement requise dans la zone définie au S.S.C. alors que tant le fonctionnaire délégué que le collège communal de la requérante l'avaient jugée excessive et avaient souligné le caractère fondamental de cette objection au projet; que, dans cette mesure, le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté ministériel du 14 mai 2014 qui octroie le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. EMAC INVEST en vue de réaliser la construction d'une habitation unifamiliale, en ce compris l'aménagement des abords, sur le bien sis rue des Communes à Chastre, cadastré section D, n^{os} 63K et 60A pie.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatorze avril deux mille seize par :

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M ^{me} BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me} BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.