

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.740 du 13 mai 2016

A. 213.569/XIII-7097

En cause : **BRUNEAU** Marianne,
ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe,

contre :

1. **la Commune de Mont-Saint-Guibert**,
ayant élu domicile chez
Me France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 1^{er} septembre 2014 par Marianne BRUNEAU qui demande "l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Mont-Saint-Guibert en date du 5 juin 2014 à Messieurs MERCIER-FABRY-STORMACQ, rue des Trois Burettes, 55 à [...] Mont-Saint-Guibert, pour un bien sis rue Warichet, 4 et 6, cadastré section B, n° 347c et 349f, ayant pour objet la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble à logements multiples (huit appartements)";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires de la partie requérante et de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 23 février 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 24 mars 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Bruno LECLERCQ, loco Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me France GUERENNE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Célia HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 22 novembre 2007, Albert FABRY, Jean-Yves MERCIER et Nicolas STORMACQ introduisent une demande de permis d'urbanisme en vue de démolir une maison et construire un immeuble de huit appartements sur un bien sis à Corbais (Mont-Saint-Guibert), rue Warichet, n^{os} 4 et 6, parcelles cadastrées section B, n^{os} 347c et 349f.

Les biens visés par cette demande sont situés en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez du 28 mars 1979.

L'immeuble litigieux - aujourd'hui bâti - est constitué de deux volumes non alignés articulés par un passage couvert menant à des emplacements de parcage en fond de parcelle. Le volume gauche est implanté parallèlement à la voirie tandis que le volume droit, d'une longueur de 22,75 mètres et d'une hauteur sous faîte de 9,37 mètres, est implanté perpendiculairement.

La requérante est propriétaire de la parcelle bâtie sise rue Warichet, n° 8 (cadastrée section B, n° 345e).

2. Le 3 décembre 2007, la commune de Mont-Saint-Guibert sollicite le dépôt de pièces complémentaires, qui semblent avoir été déposées le 23 janvier

2008. Le 13 février 2008, elle délivre un accusé de réception indiquant que la demande est complète.

3. Du 7 au 21 février 2008, une enquête publique se tient sur le territoire de la commune; elle suscite le dépôt d'une pétition et de 46 lettres de réclamation, parmi lesquelles figure celle de la requérante.

4. L'Intercommunale des eaux du centre du Brabant wallon (IECBW), et l'Intercommunale SEDILEC (gestionnaire du réseau de distribution de l'électricité et du gaz), émettent sur le projet un avis favorable conditionnel, respectivement les 25 février et 10 mars 2008; le 6 mars 2008, le service incendie de la ville de Wavre transmet également un avis favorable conditionnel.

5. En réponse à certaines observations formulées lors de l'enquête publique, les demandeurs de permis communiquent des plans modifiés le 12 avril 2008.

6. Le 17 avril 2008, le collège communal de Mont-Saint-Guibert émet un avis favorable.

7. Le 15 juillet 2008, le fonctionnaire délégué émet sur le projet un avis défavorable.

8. Le 24 juillet 2008, le collège communal de Mont-Saint-Guibert délivre le permis d'urbanisme sollicité.

9. Le 12 novembre 2008, la requérante sollicite l'annulation et la suspension de l'exécution de cette décision. (A.190.630/XIII-5163).

10. Le 28 octobre 2010, le collège communal retire le permis initial et octroie un nouveau permis.

11. Le 18 janvier 2011, la requérante sollicite l'annulation de cette décision. (A.198.899/XIII-5782).

12. Après s'être vu notifier le rapport de l'auditeur rapporteur concluant à l'annulation du permis du 28 octobre 2010, le collège communal, en sa séance du 25 septembre 2013, procède au retrait de cette décision.

13. Le 5 juin 2014, le collège communal délivre un nouveau permis. Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision a été notifiée à la requérante par un pli recommandé portant la date du 26 juin 2014; celle-ci soutient, sans être contredite, avoir reçu ce courrier le 2 juillet 2014;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, sollicite sa mise hors de cause dans la mesure où le permis litigieux a été délivré sur avis défavorable du fonctionnaire délégué, par le collège communal de Mont-Saint-Guibert;

Considérant que, quelle que soit l'opinion, favorable ou défavorable, émise par le fonctionnaire délégué sur le projet autorisé par le permis d'urbanisme délivré par une commune, celui-ci a pris part à la procédure administrative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause;

Considérant que la partie requérante prend un moyen unique "de la violation de l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 3, du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles D.50 et D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, de la violation du principe de bonne administration, de l'erreur de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la contradiction dans les motifs et de l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier"; qu'elle fait valoir que le permis litigieux ne répond adéquatement ni à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, ni aux réclamations introduites durant l'enquête publique, que l'autorité délivrante a déformé les faits et qu'elle a commis des erreurs manifestes; qu'elle critique ainsi divers aspects de la motivation de l'acte attaqué :

1/ Risque d'inondation

La requérante rappelle avoir évoqué explicitement ces nuisances dans sa lettre de réclamation du 15 février 2008.

Elle fait état des diverses inondations dont elle a été victime depuis 2002. Selon elle, "manifestement mal calibré au droit de la rue Warichet", le réseau d'égouttage ne peut recueillir l'ensemble des eaux qui y aboutissent, ce qui entraîne régulièrement l'inondation des habitations situées dans le bas du village. Cette réalité aurait d'ailleurs amené la commune à refuser une partie de l'urbanisation du village en juillet 2007. La requérante affirme que, si à la suite de la mobilisation des riverains, l'autorité délivrante a commandé des études approfondies, les travaux préconisés par les experts pour résoudre les problèmes d'égouttage n'ont jamais été réalisés. Elle soutient qu'elle "[continue] à subir des dégâts des eaux de plus en plus

fréquemment" et renvoie au "nombre imposant de pièces attestant de l'aggravation permanente de la situation depuis 2002, des démarches régulières et insistantes [...] effectuées auprès de la Commune de Mont-Saint-Guibert et des réponses de cette dernière".

La requérante relève également que la construction de l'immeuble litigieux n'a pas été accompagnée de travaux d'égouttage, ce qui aggrave la situation puisque toutes les eaux provenant du bâtiment ainsi que de l'importante surface imperméabilisée qui l'entoure sont recueillies par un collecteur déjà sous-dimensionné. Elle soutient que les bénéficiaires du permis ont eux-mêmes relevé de 56 centimètres le niveau naturel du sol de leurs parcelles, ce qui mettrait la nouvelle construction à l'abri de la plupart des inondations mais aggraverait son propre préjudice, sa parcelle, située légèrement en contrebas de la voirie, jouant le rôle de "bassin d'orage" pour l'immeuble litigieux.

La requérante affirme enfin que la citerne de 13.000 litres imposée par le permis attaqué ne suffit pas à réduire ces nuisances dès lors que, selon les indications de l'architecte MATHEN, "[elle] ne représente qu'un stockage d'environ 1 min 20 sec lors des fortes pluies d'orage dans la situation existante avant la réalisation du projet".

2/ Perte d'ensoleillement et de luminosité

La requérante considère que le permis ne comporte à cet égard aucune motivation spécifique alors que, compte-tenu du gabarit disproportionné de l'immeuble litigieux, érigé à 2 mètres de la limite séparative des fonds, son bien est presque entièrement privé d'ensoleillement sur le pignon sud-ouest et subit une perte sensible de luminosité dans les pièces de vie mais également sur la terrasse et la partie la plus utilisée du jardin.

A son estime, un gabarit traditionnel n'aurait pas eu un tel impact sur sa propriété. Elle dénonce le caractère imprévisible d'un projet qui a été reconnu inadéquat par le fonctionnaire délégué et qui ne correspond pas aux caractéristiques d'un immeuble en zone d'habitat à caractère rural.

3/ Perte d'intimité

La façade latérale droite de l'immeuble litigieux est percée de huit baies vitrées qui, selon la requérante, génèrent une vue plongeante et directe sur sa propriété, notamment son jardin et sa cuisine. Si un écran arboré de hautes tiges permettrait de

remédier à cette perte complète d'intimité, il accentuerait la perte d'ensoleillement et de luminosité.

4/ Pollution acoustique, visuelle et aux hydrocarbures

La requérante soutient que les 16 emplacements de stationnement à ciel ouvert, en fond de parcelle et au milieu de l'îlot formé par les rues Warichet, de la Rose, Thomas et de la Tannerie, génèrent dans son chef une pollution visuelle (perte du caractère "vert" des deux parcelles) et acoustique (moteurs, claquements de portières, conversations sur le parking), ainsi qu'une pollution aux hydrocarbures ("effluves" émanant des véhicules en mouvement ou en phase de "préchauffage"). À son estime, cette organisation du stationnement est contraire au plus élémentaire bon sens urbanistique. Les nuisances découlant de la fréquentation des véhicules au niveau du jardin et de la façade arrière des immeubles voisins seraient d'ailleurs considérées comme "non négligeables" par le fonctionnaire délégué.

5 /Altération du cadre de vie - perte du caractère semi-rural

La requérante considère que l'immeuble litigieux ne s'intègre absolument pas dans le bâti existant du village de Corbais, dont il altère le caractère semi-rural. Elle souligne que dans sa réclamation du 15 février 2008, elle avait notamment signalé "l'aspect démesuré d'une construction aussi gigantesque dans un environnement de maisons anciennes pour la plupart". Cette crainte, relayée par d'autres réclamants, serait également évoquée dans l'avis du fonctionnaire délégué.

6 /Aspects socio-démographiques

La requérante estime que les considérations de l'acte attaqué concernant la nécessité d'assurer une certaine "mixité" au sein du village de Corbais sont étrangères aux questions urbanistiques qui doivent être examinées dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme. Si un tel souci peut être pris en compte dans le cadre d'outils programmatiques, règlementaires ou planologiques, il ne pourrait justifier la délivrance d'un acte individuel.

Elle considère au demeurant qu'il n'est démontré ni que l'immeuble litigieux concourra à un objectif de mixité, ni que l'offre de logements multiples sur la N4 à proximité du projet ne s'adresse pas à une population issue du village et qu'elle ne pourrait répondre aux objectifs de mixité invoqués par l'autorité délivrante.

7/ Avis du service "cadre de vie"

La requérante estime que la réponse apportée aux réclamations par le service "cadre de vie" fait partie intégrante de la motivation du permis et la critique comme suit :

- aucune des modifications apportées au projet ne répondrait aux réclamations recueillies dans le cadre de l'enquête publique concernant la perte du caractère rural, de l'homogénéité et de l'espace public, la hauteur atypique du bâtiment et la densité trop élevée par rapport au reste du village;
- eu égard aux documents qu'elle dépose, l'affirmation selon laquelle "l'égouttage est jugé suffisant" serait totalement inadéquate et ne répondrait pas aux observations circonstanciées des réclamants; le "dispositif de rétention des eaux" évoqué par l'acte attaqué (une citerne de 13.000 litres) ne serait par ailleurs pas adapté pour répondre aux problèmes d'égouttage susmentionnés;
- l'affirmation selon laquelle la hauteur sous gouttière de l'immeuble litigieux n'est pas atypique dans le bâti existant ne répondrait pas aux observations des réclamants et du fonctionnaire délégué qui mettaient en cause la hauteur totale excessive de l'immeuble en raison, d'une part, de la profondeur des bâtiments, et d'autre part, d'une toiture trop pentue;
- l'affirmation selon laquelle "le choix d'implantation assure une bonne intégration dans le tissu villageois" serait infirmée, d'une part, par l'avis du fonctionnaire délégué et, d'autre part, par la simple observation du bâti existant;

Considérant que la première partie adverse constate que les griefs sous-tendant le moyen unique sont totalement identiques à ceux formulés dans le recours introduit contre le permis du 28 octobre 2010 alors que le contenu du permis du 5 juin 2014 est différent; qu'elle s'interroge dès lors sur l'intérêt au recours de la requérante et sur la pertinence d'un moyen qui critique une décision définitivement retirée et non l'acte attaqué lui-même; que, pour le surplus, elle expose que le permis litigieux répond adéquatement aux griefs formulés par le fonctionnaire délégué et par les réclamants;

Considérant qu'en réplique la partie requérante affirme que si des arguments qui apparaissaient déjà dans le recours contre le permis du 28 octobre 2010 sont réitérés en l'espèce, c'est parce qu'ils sont toujours d'actualité s'agissant du nouveau permis;

Considérant qu'elle précise que son grief concernant les risques d'inondation porte sur le fait que la charge supplémentaire sur le réseau d'égouttage local généré par le projet litigieux n'a pas été analysée; que, selon elle, il n'est nullement démontré que les travaux réalisés à l'égouttage de Corbais ont pris en considération l'apport des eaux rejetées par l'immeuble en cause; qu'elle reproche par ailleurs à la première partie adverse de ne pas répondre aux arguments pris de l'insuffisance de la capacité de stockage de la citerne à eau de pluie imposée par

l'acte attaqué et des conséquences de la surélévation artificielle du niveau du terrain où se situe le projet pour les immeubles établis en contrebas;

Considérant que, s'agissant de la perte d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité, elle indique que les aménagements de jardin auxquels elle a procédé pour tenter de se protéger partiellement des vues plongeantes émanant des pièces de vie de l'immeuble en cause diminuent encore la luminosité et l'ensoleillement de son bien et causent une impression d'enfermement par la multiplication des écrans visuels; qu'à son estime, ces mesures unilatérales et provisoires ne peuvent être prises en compte pour juger du bien-fondé de son grief, pas plus que l'emplacement d'un mobil-home qui, par nature, a vocation à être déplacé; qu'elle estime que, dès lors que l'autorité délivrante avait été avisée de la problématique par le fonctionnaire délégué et par sa propre réclamation, elle ne pouvait se contenter d'affirmations péremptoires et devait apporter la preuve - par exemple par une étude d'ensoleillement - de l'absence de charge anormale pour le voisinage; qu'en s'appuyant sur une vue aérienne, la requérante soutient qu'il est évident que, eu égard à son gabarit, à son implantation et à la multitude de fenêtres situées largement au dessus de la hauteur des plantations imposées par le permis, l'immeuble litigieux, est grandement problématique en termes de vue et d'intimité;

Considérant, quant à la pollution acoustique, visuelle et aux hydrocarbures, que la requérante constate, sur la base d'une photographie aérienne, qu'"au minimum la voie de roulement et le grand dégagement central de la parcelle sont dépourvus de toute verdure"; qu'elle estime erronée l'affirmation selon laquelle un stationnement pour 16 véhicules ne pourrait avoir d'incidences notables et considère que ni l'acte attaqué, ni le mémoire en réponse de la première partie adverse n'apportent de réponse étayée à l'avis du fonctionnaire délégué qui relevait pourtant l'"emprise énorme" d'un tel parking sur la parcelle en cause et les "nuisances non négligeables qu'il représente pour les parcelles voisines"; qu'elle soutient enfin que la distance de 35 mètres séparant le parking en cause de son habitation ne peut être considérée comme "importante" eu égard au caractère rural de la zone et à la nature de la nuisance;

Considérant que la partie requérante déduit de la réponse de la première partie adverse au grief concernant l'altération du cadre de vie et la perte du caractère semi-rural que celle-ci a examiné l'intégration de l'immeuble en cause au regard d'immeubles qui ne forment pas son voisinage immédiat en ignorant les immeubles adjacents, ce qui n'est pas admissible; qu'au demeurant, à son estime, il n'est pas établi que l'autorité délivrante a procédé à cet examen préalablement à l'adoption de l'acte attaqué;

Considérant que la requérante ne conteste pas que les aspects socio-démographiques d'un projet relèvent de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire mais soutient qu'on ne peut admettre ce type de considérations dans un acte individuel que si elles rappellent des dispositions planologiques ou d'orientation applicables à l'espèce; que, à son estime, dans le cas présent, les considérations litigieuses, ponctuelles, purement formelles et non étayées, viseraient à pallier des lacunes dans la motivation du permis;

Considérant que la partie requérante souligne encore qu'il ne ressort pas clairement de la lecture du permis attaqué que la motivation de l'avis du service "cadre de vie" serait étrangère à la motivation de l'autorité délivrante;

Considérant que, dans son dernier mémoire, à propos du risque d'inondation et de l'égouttage, la partie requérante souligne qu'il importe peu que "le grief ait été formulé de la même manière que dans la requête en annulation introduite contre le permis du 28 octobre 2010, antérieur aux travaux réalisés à l'égouttage", travaux réalisés en 2011; qu'elle estime que le permis attaqué est un permis de régularisation, que l'adéquation du réseau d'égouttage au projet est soulevée dans le cadre de l'enquête publique, que l'autorité devait examiner cette question et y répondre dans l'acte attaqué sans se référer a posteriori à la constatation que le réseau d'égouttage s'avère suffisant;

Considérant que, sur la perte d'ensoleillement, elle relève que cette question avait été mise en évidence lors de l'enquête publique et que l'autorité devait dès lors l'examiner et y répondre de manière précise;

Considérant que sur la pollution acoustique, visuelle et aux hydrocarbures, elle souligne que "la question est de savoir si un tel parking au beau milieu d'un îlot entièrement urbanisé est manifestement incompatible avec le bon aménagement des lieux ou pas" et que la situation de ce parking est absolument unique;

Considérant que, sur la motivation empruntée au service "cadre de vie" de la commune, elle estime que l'avis de ce service a été recopié dans l'acte attaqué de sorte qu'"il n'est pas déraisonnable d'affirmer que la première partie adverse s'est bien approprié le contenu du rapport du service «Cadre de vie»" et qu'ainsi elle peut en contester le contenu dans le cadre du moyen;

Considérant que la partie requérante critique sept aspects de la motivation du permis litigieux;

Considérant, quant aux risques d'inondation/problèmes d'égouttage, qu'il ressort des pièces déposées par la partie requérante que, depuis 2002, le bas du village de Corbais, où se situe la rue Warichet, a subi des inondations récurrentes et que la propriété de la requérante a elle-même été touchée à plus de dix reprises entre août 2002 et août 2008; que l'étude hydraulique des réseaux d'égouttage réalisée le 19 septembre 2006 à la demande des autorités communales précise que "le réseau d'égouttage ainsi que celui d'évacuation des eaux de pluies à Corbais est soumis à de fortes charges d'eau en provenance du village ainsi que des champs qui entourent le centre de la commune [...] Plusieurs inondations ont lieu chaque année dans les zones basses du centre de Corbais. Le ruisseau de Corbais passant par le centre est sujet à de fortes charges, du côté amont mais aussi du côté aval, dues aux écoulements des eaux en provenance de la N4";

Considérant que, dans le cadre de son courrier du 31 août 2006 adressé à l'Intercommunale du Brabant wallon, la ville de Mont-Saint-Guibert reconnaissait d'ailleurs des "problèmes d'inondations récurrentes du bas du Village de Corbais survenant même lors de pluies dont l'intensité est toute relative"; qu'il est ainsi indéniable que le quartier, et en particulier la propriété de la requérante, ont souffert des années durant de l'insuffisance du réseau d'égouttage;

Considérant qu'il ressort des pièces produites par la première partie adverse, que, depuis 2011, d'importants travaux ont été réalisés afin de résoudre ces problèmes et qu'une réception provisoire a eu lieu le 11 juin 2013;

Considérant que, dans le cadre de la motivation du permis du 5 juin 2014, attaqué en l'espèce, l'autorité délivrante évoque longuement cette question; qu'après une description détaillée des multiples interventions opérées sur le réseau, elle relève notamment ce qui suit :

" Que ce faisant, les conflits hydrauliques existants ont été supprimés par la construction des déversoirs d'orage;

Que du reste, depuis la réalisation de ces travaux, la Commune n'a plus enregistré de plaintes de voisins;

Considérant ainsi que le rejet des eaux de pluie dans un égout localisé en aval du n° 8 de la rue Warichet par le projet n'est pas susceptible d'aggraver la situation de cette habitation au niveau des inondations; que le diamètre de l'égouttage est suffisant pour accueillir le projet;

Que cependant, à titre surabondant, il y a lieu d'imposer l'installation d'une citerne à eau de pluie, comprenant, d'une part, un volume tampon d'au moins 13.000 litres, destiné à absorber le débit de pointe par temps d'orage pour soulager, s'il y a lieu, le réseau d'égouttage en cas de fortes pluies et, d'autre part, une réserve d'eau utilisable;

Qu'il convient également d'imposer que le parking soit exclusivement réalisé en matériaux perméables";

Considérant qu'en termes de requête, la requérante se contente de reproduire - mot pour mot - le grief qu'elle formulait dans le recours introduit à l'encontre du permis du 28 octobre 2010, antérieur aux travaux mentionnés ci-dessus; qu'en réplique, elle ne conteste pas que ces travaux ont effectivement été réalisés, et n'évoque aucun problème concret postérieur à leur mise en œuvre, dans son propre chef ou dans celui d'autres riverains; qu'elle n'apporte par ailleurs aucun élément de nature à laisser penser que, contrairement à ce que soutient la motivation du permis, les "conflits hydrauliques existants" n'auraient pas été "supprimés" par les interventions opérées;

Considérant que la requérante n'établit pas plus que, depuis l'augmentation de la capacité d'égouttage, le raccordement de l'immeuble litigieux à un égout situé en aval de sa propriété serait susceptible "d'aggraver sa situation", ni que, dans l'état actuel du réseau, les conditions supplémentaires imposées à titre surabondant pour soulager le réseau en cas de fortes pluies seraient insuffisantes; qu'ainsi qu'il a été relevé précédemment, elle ne fait d'ailleurs état d'aucun incident relatif à l'égouttage après le mois d'août 2008 alors même que les bâtiments autorisés par le permis litigieux sont entièrement construits et occupés depuis plusieurs années;

Considérant que la première partie adverse pouvait se fonder sur la situation existante au moment où elle a pris l'acte attaqué, soit le 5 juin 2014, après un premier permis d'urbanisme délivré le 24 juillet 2008 et retiré le 28 octobre 2010 et après un deuxième permis délivré le même 28 octobre 2010 et retiré le 25 septembre 2013 alors que la demande de permis d'urbanisme remonte au 22 novembre 2007 et qu'entre-temps l'immeuble en cause a été construit et est occupé; que, ce faisant, l'autorité administrative n'agit pas sous le poids du fait accompli par le demandeur de permis mais bien en tenant compte des mesures qu'elle a prises et qui précisément ont pour but de remédier à la situation dénoncée lors de l'enquête publique; qu'il s'ensuit que le grief n'est pas fondé;

Considérant, sur la perte d'ensoleillement et de luminosité, que le permis litigieux répond de la manière suivante à cet aspect de la réclamation de la requérante :

- " Considérant que la hauteur et la profondeur des volumes n'est, au vu de la course du soleil et de la distance séparant les volumes des habitations environnantes, pas susceptible d'entraîner une perte d'ensoleillement qui soit disproportionnée avec les charges normales que doit subir le voisinage en zone urbanisable; qu'en effet,

en zone urbanisable, les perspectives d'ensoleillement et de luminosité sont nécessairement limitées et sont la conséquence du caractère constructible de la zone;

Que par ailleurs, une implantation en recul des limites mitoyennes [permet] de réduire cette perte d'ensoleillement";

Considérant qu'il ressort du plan d'implantation que la construction litigieuse est érigée à 4 mètres de la limite séparative - et non à 2 mètres comme le soutient la requête -, et à près de 10,60 mètres du mur du volume annexe de l'habitation de la requérante, où se situe sa cuisine; que le faîte du toit du nouveau bâtiment longeant sa parcelle est distant de 16,60 mètres de sa maison; que la première partie adverse a pu raisonnablement estimer que, nonobstant le gabarit plus imposant de la construction litigieuse, la perte d'ensoleillement subie par la propriété de la requérante ne dépasserait pas ce qui est admissible en zone constructible; que la partie requérante n'apporte aucun élément concret de nature à établir que l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en raison de l'absence d'une étude d'ensoleillement; que ce grief n'est pas fondé;

Considérant, quant à la perte d'intimité, que l'acte attaqué envisage cette question spécifique de la manière qui suit :

" Considérant, d'une part, que la localisation des fenêtres et balcons du projet n'est pas susceptible d'engendrer une perte d'intimité importante, notamment pour les occupants de l'immeuble situé au n° 8 de la rue Warichet, au vu de la distance qui sépare le bâtiment de cette habitation et de manière générale, au vu de la distance qui sépare les deux volumes du projet des habitations environnantes;

Que, par ailleurs, les pièces du projet dont les fenêtres sont situées en façade nord (plan 4) ne sont pas des pièces de vie (plans 2 et 3), dès lors qu'il s'agit exclusivement de chambres, en manière telle que l'intimité des riverains sera relativement préservée;

Que, ces ouvertures respectent les servitudes de vue et de jour imposées par le Code civil;

Qu'enfin, une haie sera plantée, notamment du côté de la propriété située au n° 8 de la rue Warichet;

[...]

Qu'en l'espèce, la zone de parking représentant 16 places et située en bout de terrain est une zone verdurisée, composée notamment de dalles de gazon, entourée de plantations et plus particulièrement d'arbres et de haies opaques en toute saison pour la dissimuler à la vue des voisins, garantir leur intimité et constituer une protection contre les nuisances sonores et olfactives éventuelles provoquées par le passage des véhicules;

[...]

Considérant que le projet implique la disparition de la végétation présente sur le site; que le demandeur envisage de nouvelles plantations, afin de préserver un cadre vert qui permettra de diminuer l'impact du projet sur les vues au départ des

propriétés voisines; qu'en effet, une haie sera plantée, notamment du côté de la propriété située au n° 8 de la rue Warichet";

Considérant que, compte-tenu du positionnement des baies vitrées litigieuses et de la configuration des lieux telle qu'elle ressort notamment des photographies versées au dossier administratif, l'autorité délivrante a pu valablement considérer par ce raisonnement que la perte d'intimité subie par la partie requérante restait dans des limites acceptables; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de remettre en cause l'opportunité d'une telle appréciation, sous réserve de l'existence d'une erreur manifeste qui n'est pas démontrée en l'espèce; que ce grief n'est pas fondé;

Considérant, à propos de la pollution acoustique, visuelle et aux hydrocarbures, que s'agissant de la situation des emplacements de parcage en fond de parcelle et des inconvénients en découlant, le permis litigieux est motivé de la manière suivante :

" Perte d'intimité.
[...]

Considérant que le terrain sur lequel est envisagé la construction n'est couvert que par un plan de secteur; que rien n'interdit donc de construire, comme c'est le cas pour la zone de parking, dans un espace réservé aux cours et jardins et affecté en zone d'habitat à caractère rural;

Qu'en l'espèce, la zone de parking représentant 16 places et située en bout de terrain est une zone verdurisée, composée notamment de dalles de gazon, entourée de plantations et plus particulièrement d'arbres et de haies opaques en toute saison pour la dissimuler à la vue des voisins, garantir leur intimité et constituer une protection contre les nuisances sonores et olfactives éventuelles provoquées par le passage des véhicules;

Paysage.
[...]

Considérant que des zones vertes sont aménagées devant les deux bâtiments le long de la voirie, ainsi qu'à l'arrière; que la zone de parking est située en retrait et est également aménagée avec des dalles de gazon et entourée de plantations, afin notamment de rendre la parcelle plus verte et de la dissimuler également à la vue des voisins, comme il sera exposé ci-après;

[...]

Parkings et mobilité.

Considérant que les parkings ne peuvent se trouver qu'en fond de parcelle en raison du fait que l'implantation de l'immeuble perpendiculairement à la voirie et en recul, a voulu respecter l'implantation des immeubles situés dans le voisinage; que la localisation des parkings en fond de parcelle résulte donc de la réflexion quant au mode d'implantation du projet, laquelle est justifiée et acceptable;

Considérant que ces parkings ne représentent que 35%, que ce parking est cependant un «parking vert», composé notamment de dalles de gazon et entouré de plantations; que le parking comprendra des arbres et des haies opaques en

toute saison pour le dissimuler à la vue des voisins; qu'il y a lieu d'imposer la réalisation de plantations d'essences régionales sur le talus constituant le pourtour du parking; qu'il devra s'agir de 3 rangées d'arbres par mètre courant; que ces plantations devront avoir un diamètre minimal de 12/14 au moment de leur plantation; que le parking sera décaissé de 60 cm en moyenne (0 cm au début à 120 cm en fond de parcelle) afin de dissimuler partiellement les voitures; que le parking est donc intégré à son environnement;

Que le parking est donc intégré en son environnement; que ces aménagements permettront de limiter les nuisances pour le voisinage en terme de vue, bruit et odeurs;

Considérant que la zone de stationnement comporte 16 places, ce qui équivaut à 2 places par appartement; que ce nombre est suffisant; que ces 16 emplacements de parkings permettent également d'éviter le stationnement sauvage en voirie et les problèmes de mobilité qui en seraient induits et qui génèreraient assurément pour le voisinage des nuisances;

Que dans ces conditions, l'aménagement de l'aire de stationnement en zone de cours et jardins n'est pas contraire au bon aménagement des lieux";

Considérant qu'une telle motivation répond à suffisance aux observations formulées tant par les riverains que par le fonctionnaire délégué; qu'en l'absence de toute disposition planologique l'interdisant, l'autorité délivrante a valablement pu estimer que, dans le cas présent, l'implantation d'une aire de stationnement en fond de parcelle était compatible avec le bon aménagement des lieux; que ce choix relève de l'opportunité de l'action administrative, laquelle échappe en principe au contrôle juridictionnel, sauf à établir une erreur manifeste qui n'existe pas en l'espèce;

Considérant que, s'agissant plus particulièrement de la situation de la partie requérante, il résulte des photographies produites par la première partie adverse que les plantations imposées par l'acte attaqué réduisent considérablement la vue que peut avoir la requérante sur une aire de stationnement qui, de son propre aveu, est distante de 35 mètres de son habitation; que dès lors que l'accès au parking ne se situe pas le long de sa parcelle mais entre les deux nouveaux bâtiments, les autres nuisances dont elle se prévaut - émanations d'essence, bruits de moteur, de portière ou de conversations - paraissent plus que limitées dans son chef;

Considérant que le grief n'est pas fondé;

Considérant que, s'agissant de l'altération du cadre de vie et de la perte du caractère semi-rural, que durant l'enquête publique, plusieurs réclamants, dont la requérante, ont fait état du défaut d'intégration du projet au bâti environnant en raison de son gabarit et de son esthétique;

Considérant que le fonctionnaire délégué, dans le cadre de son avis, s'exprimait par ailleurs de la manière qui suit :

- " Considérant que le projet a été remanié suite aux résultats de l'enquête publique; qu'il n'est cependant toujours pas respectueux du cadre dans lequel il s'insère;

Considérant en effet que si une hauteur sous corniche de 6 m est jugée acceptable en zone d'habitat à caractère rural, la profondeur du bâtiment et la pente de toiture doivent être limitées afin d'éviter des toitures importantes et des pignons profonds;

Considérant qu'effectivement l'architecture développée par le projet est une architecture urbaine qui ne trouve pas sa place dans le village de Corbais : architecture trop lourde et écrasante, bâtiment de gauche trop profond, bâtiment de droite trop haut pour faire une transition intéressante avec la maison voisine, pente de toiture de 40°, cage d'escalier extérieure massive, nombreux balcons, ...;

Considérant qu'afin de minimiser les nuisances auprès du voisinage, il serait judicieux d'avancer les bâtiments à rue, de diminuer la profondeur du bâtiment de gauche, de prévoir les accès aux appartements par l'intérieur pour avoir 2 bâtiments séparés et de diminuer les pentes à 35°;

Considérant que de ces modifications pourrait résulter un projet présentant une densité moindre (qui impliquerait également une utilisation moins grande de la zone de jardin par les voitures), qui serait plus acceptable et s'intégrerait plus harmonieusement au cadre environnant";

Considérant que la première partie adverse écarte ces arguments au terme d'une analyse très détaillée :

- " Implantation - perte du caractère rural et de l'homogénéité.

Considérant que le projet s'implante perpendiculairement à la voirie et en recul; que, d'une part, cette implantation est conforme au cadre bâti existant constitué, notamment, de bâtiments implantés perpendiculairement à la voirie, avec ou sans zone de recul; que, d'autre part, ce recul permet de conserver un front bâti pour un observateur se situant devant le bâtiment et permet de conserver deux espaces verts à front de voirie.

Qu'enfin, la construction de deux bâtiments avec un volume de liaison permet de rendre le projet moins massif et de mieux l'intégrer dans son environnement; que le fait que la construction porte sur huit logements ne porte pas atteinte au caractère rural de la zone d'habitat laquelle est destinée, selon l'article 27 du CWATUPE, à des exploitations agricoles, mais aussi à la résidence sans qu'une affectation soit prédominante; que du reste, la résidence est majoritaire aux alentours du projet;

Qu'il vient d'être exposé par ailleurs que le bâtiment s'intègre de par son implantation dans le cadre bâti proche constitué, notamment, de résidences avec un côté «vert» que la construction respecte;

Hauteur, profondeur et pente de toiture.

Considérant que le gabarit R+1+T n'est pas atypique et est à l'image de certains immeubles du voisinage :

- rue Warichet n° 2, n° 3, n° 5, n° 7, n° 9,
- rue Margot n° 2,
- immeuble de rapport au coin de la rue Warichet et de la rue de la Rose;

Que la hauteur sous corniche de 5,80 mètres est par ailleurs acceptable en zone d'habitat à caractère rural et n'est pas atypique pour l'endroit;

Considérant que les toitures présentent une déclivité de 40° et une hauteur de 4,95 mètres; que si l'on «ajoute» cette hauteur à celle du bâtiment, on arrive à une hauteur supérieure à celle des bâtiments voisins;

Considérant que, d'une part, la pente en tant que telle de la toiture est conforme aux constructions traditionnelles en Brabant wallon, ainsi qu'au contexte environnant; que d'autre part, la hauteur est aussi acceptable dès lors que les immeubles situés dans l'environnement proche présentent des caractéristiques similaires;

Considérant que le bâtiment est plus profond que l'habitation immédiate voisine; que cependant, la profondeur et la hauteur du bâtiment, en ce compris la pente de toiture, n'ont pas pour effet que le projet ne s'intègre pas dans le bâti existant; qu'en effet, d'une part, d'autres bâtiments situés dans les abords immédiats et implantés perpendiculairement à la voirie sont plus profonds que leurs bâtiments voisins, auxquels ils s'accrochent par exemple l'immeuble n° 7, rue Warichet;

Qu'en l'espèce, ni le bâtiment dont il est question ici, ni la construction voisine sise au n° 8 ne s'implantent en mitoyenneté; que l'implantation du bâtiment autorisé par rapport à cette limite mitoyenne, de même que la construction également en recul du bâtiment voisin, rendent acceptable le caractère plus profond du bâtiment;

Qu'enfin, la profondeur du projet résulte aussi du choix d'implantation perpendiculaire à la voirie, lequel est justifié pour une intégration au site bâti et non bâti, outre que la profondeur est liée à la densité recherchée;

Matériaux.

Considérant que les matériaux projetés sont typiques de l'architecture rurale brabançonne (briques rouges, ardoises, pierre bleue, châssis en bois,...); que le village est composé d'habitations dont les teintes ne sont pas uniformes (rouge brique ou plus orangé, jaune pâle ou foncé, blanc, gris ou rose); que l'intégration du projet sera en outre assurée par la qualité des parements; qu'il convient d'imposer l'utilisation de briques de teinte rouge et un joint de teinte gris nuancé;

Densité. [...]

Considérant que le projet correspond donc globalement aux caractéristiques à attendre d'un immeuble en zone d'habitat à caractère rural; que les articles 395, 396 et 402 du CWATUPE ne lui sont pas applicables; que les légères différences entre les largeurs (cfr coupe ZZ du plan A et façade Est du plan 4) et les hauteurs des volumes offriront une variété intéressante à la vue et permettront d'éviter un effet monolithique; que tant l'implantation que la hauteur, la profondeur, la pente de toiture, les matériaux, la densité et l'architecture en général du projet ont pour effet d'intégrer correctement le projet dans le quartier; que le caractère rural et convivial du quartier de la rue de Warichet ne sera dès lors pas dénaturé; que le patrimoine immobilier existant ne sera dès lors pas dévalorisé;

[...]

Paysage.

Considérant que le projet implique la disparition de la végétation présente sur le site; que le demandeur envisage de nouvelles plantations, afin de préserver un cadre vert qui permettra de diminuer l'impact du projet sur les vues au départ des

propriétés voisines; qu'en effet, une haie sera plantée, notamment du côté de la propriété située au n° 8 de la rue Warichet;

Considérant que des zones vertes sont aménagées devant les deux bâtiments le long de la voirie, ainsi qu'à l'arrière; que la zone de parking est située en retrait et est également aménagée avec des dalles de gazon et entourée de plantations, afin notamment de rendre la parcelle plus verte et de la dissimuler également à la vue des voisins, comme il sera exposé ci-après;

Arbre et impact écologique.

Considérant que l'arbre présent en milieu de parcelle n'est pas repris dans la liste des arbres et haies remarquables; que son abattage était nécessaire pour la réalisation optimale et cohérente du projet; que l'impact écologique du projet en raison de la disparition de la végétation présente sur le site ne sera que temporaire; qu'en effet, d'autres plantations sont prévues afin de conserver un environnement vert";

Considérant qu'une telle appréciation ne paraît pas manifestement déraisonnable, eu égard aux photographies faisant apparaître le contexte avoisinant - lesquelles établissent la présence d'autres immeubles d'un gabarit important à proximité ainsi que l'hétérogénéité du quartier à cet égard - et aux clichés pris après la mise en œuvre du projet, qui permettent d'appréhender plus aisément son impact sur les constructions proches; que la seule circonstance que le fonctionnaire délégué ou certains riverains ne partagent pas le point de vue de l'autorité délivrante quant à l'intégration acceptable au cadre environnant ne suffit pas à établir une erreur manifeste;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la partie requérante, il résulte clairement de la motivation de l'acte attaqué que l'autorité a bien pris en compte les immeubles adjacents au projet lorsqu'elle a examiné cette question, la propriété de la requérante (sise rue Warichet n° 8) y étant d'ailleurs expressément évoquée;

Considérant que le grief n'est pas fondé;

Considérant, sur les aspects socio-démographiques, que sous un point intitulé "Divers", l'auteur du permis litigieux estime que l'implantation du projet parmi des maisons unifamiliales permet d'assurer une mixité de l'habitat et de faire face au vieillissement de la population ainsi qu'à l'augmentation des ménages mono-parentaux ou isolés; qu'à cet égard, il précise que "le projet rencontre donc de manière durable les besoins sociaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie et par l'utilisation parcimonieuse du sol";

Considérant que des considérations d'ordre socio-démographique peuvent constituer l'un des éléments que l'autorité chargée de l'aménagement du

territoire prend en considération; qu'en effet, un tel examen est pertinent au regard de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, laquelle doit, en vertu de l'article 1^{er} du CWATUPE, rencontrer de manière durable, entre autres, les besoins sociaux et économiques de la collectivité; que, lorsqu'elle statue sur la délivrance d'un permis d'urbanisme, l'autorité peut avoir égard à ce type de considérations même en l'absence de documents (plan de secteur, règlement communal d'urbanisme ou plan communal d'aménagement) fixant une ligne de conduite générale en la matière;

Considérant pour le surplus, qu'il n'est pas déraisonnable de considérer qu'un immeuble à appartements s'adresse à un public différent de celui préexistant dans un quartier constitué de maisons unifamiliales, et, en cela, concourt à un objectif de mixité; qu'à la supposer établie, la circonstance que, dans un autre quartier - en l'occurrence, le long de la route nationale - d'autres immeubles à appartements pourraient également viser le même type de population et poursuivre un objectif similaire ne prive pas ce motif de pertinence;

Considérant que le grief n'est pas fondé;

Considérant, en ce qui a trait à l'avis du service "cadre de vie", que l'acte attaqué se limite, dans son exposé des antécédents de la cause, à reproduire les termes de l'avis dudit service en tant qu'il fait partie de l'avis préalable du collège communal du 17 avril 2008; qu'il ressort de l'acte attaqué que l'autorité délivrante ne s'en est pas approprié les motifs puisque, pour répondre aux réclamations et à l'avis du fonctionnaire délégué, le permis litigieux développe une motivation propre; que cet avis n'est en définitive qu'un acte préparatoire qui ne lie pas le collège communal et qui, en tant que tel, ne fait pas grief à la requérante; que celle-ci n'a donc pas intérêt à en contester les motifs, les défauts éventuels dont il serait entaché n'étant pas de nature à entraîner l'annulation du permis octroyé;

Considérant que le grief n'est pas fondé;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la seconde partie adverse demande que lui soit octroyée l'indemnité de procédure de base de 700 euros; qu'il y a lieu d'y faire droit,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée à la Région wallonne à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.