

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.978 du 7 juin 2016

A. 218.303/XIII-7570

En cause : **DE GROOTE** Olivier,
ayant élu domicile chez
Me David FESLER, avocat,
rue de France 8
6000 Charleroi,

contre :

1. **la Commune de Gerpinnes,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Parties intervenantes :

1. **la Société privée à responsabilité limitée
L'IMMOBILIERE DU VIEUX FRENE,**
2. **la Société anonyme KENNES EDITIONS,**
ayant toutes deux élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 5 février 2016 par Olivier DE GROOTE qui demande la suspension de l'exécution et l'annulation de la décision du 16 novembre 2015 prise par le collège communal de Gerpinnes accordant un permis d'urbanisme à la société anonyme (S.A.) KENNES EDITIONS et à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) L'IMMOBILIERE DU VIEUX FRENE, pour la construction d'un immeuble multi-résidentiel de douze logements et d'un ensemble de bureaux sur un bien sis rue de la Blanche Borne à Loverval, cadastré section A, n° 69l;

Vu la requête introduite le 29 février 2016 par laquelle la S.P.R.L. L'IMMOBILIERE DU VIEUX FRENE et la S.A. KENNES EDITIONS demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M. BORN, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 11 avril 2016 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 9 mai 2016 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. FESLER, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et Me M. GUIOT, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

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 éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le requérant est propriétaire d'une habitation sise avenue du Vieux Frêne 1 à Loverval. Le requérant indique que son habitation se situe à une vingtaine de mètres du projet autorisé par l'acte attaqué.

2. Le 14 novembre 2013, la S.P.R.L. L'IMMOBILIERE DU VIEUX FRENE et la S.A. KENNES EDITIONS introduisent une demande d'avis de principe relative à la construction de deux immeubles de 21 appartements sur un terrain sis le long de la rue de la Blanche Borne à Loverval.

Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi du 10 septembre 1979, qui n'a pas cessé de produire ses effets. Il est cadastré section A, n° 69l.

3. Le 25 novembre 2013, le collège communal de Gerpinnes décide de faire procéder à une enquête publique au sujet de ce projet sur pied de l'article 4 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

Il reçoit plus de 70 réclamations.

4. Par une demande déclarée complète le 22 mai 2014, les deux sociétés sollicitent la délivrance d'un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble multi-résidentiel de 13 logements et d'un ensemble de bureaux.

5. Ce projet est soumis à enquête publique du 6 au 23 juin 2014. Le procès-verbal de clôture mentionne quatre réclamations et une pétition de nonante-sept signataires.

A cette occasion, le requérant signe la pétition suivante :

" L'avant-projet déposé en décembre 2013 concernait la construction de 21 appartements répartis en 2 gros blocs jumeaux de 30 m de large sur 12 m de haut situés en bordure de la rue de la blanche borne, face au lotissement résidentiel des Morlères. Une nouvelle demande de permis est déposée à présent pour un projet présenté comme définitif qui entraîne à nouveau une enquête publique.

Le nouveau projet conserve 2 immeubles séparés, l'un pour 12 appartements et l'autre pour des bureaux (+ 1 app.) complétés par une bibliothèque de démonstration. Le premier (appartements) a une façade de 31 m de large sur une hauteur d'environ 9 m et le second (bureaux) s'étend sur une largeur de 15 m pour une hauteur de 7 m. La profondeur des bâtiments a sensiblement changé et est passée de 12 m à respectivement 21 m et 18.6 m, ce qui a modifié l'emprise au sol passant de $\pm 700 \text{ m}^2$ à $\pm 900 \text{ m}^2$.

[...]

Ce nouveau projet induit :

1. Un problème de sécurité routière.

En effet, la voirie n'est pas adaptée pour accueillir les véhicules de 12 familles et le personnel de bureau, ni les camions de livraison de matériel et de fournitures. La création de la bibliothèque peut générer un va-et-vient de visiteurs et comme une seule voirie d'accès relie la construction à la route, le trafic sera encore plus encombré qu'à présent.

D'ailleurs, le manque de visibilité à cet endroit a été jugé très dangereux par l'administration communale qui avait déjà envisagé en 2001 la mise en sens unique des 2 seules voies d'accès au lotissement, à savoir le Chemin des Morlères et l'Avenue du Vieux Frêne.

Ce problème est d'autant plus inquiétant que de nombreuses familles venant déposer leurs enfants à l'institut Notre Dame de Loverval empruntent cette route.

2. Un problème de sécurité physique.

L'étroitesse de la route de la Blanche borne et la seule voie d'accès prévue aux nouveaux bâtiments ne permet pas une approche aisée aux engins de sauvetage des pompiers en cas d'intervention. La présence des bois environnants amplifie ce risque de manière non négligeable.

3. Un problème de bruit.

La construction est prévue sur un terrain escarpé aux abords d'une «mini vallée» où la présence de 12 familles et le va-et-vient des visiteurs engendreraient des nuisances sonores anormalement élevées, amplifiées naturellement par l'écho dû au terrain en déclivité.

4. Un problème d'atteinte à la vie privée

Chacun a droit au respect de la vie privée et celui de ne pas devoir subir les regards furtifs ou insistants du voisinage. De plus, chacun a droit à bénéficier d'un minimum de lumière. La proximité des bâtiments du projet ainsi que la hauteur ne respecte pas ces droits tant pour les habitants de la blanche borne en vis-à-vis que pour les habitants de la rue de la brasserie, de par le volume et la hauteur anormalement élevé (9 m et 7 m) des bâtiments surplombant les constructions avoisinantes.

5. Un problème d'urbanisme

Le projet de construction de 2 bâtiments collectifs dont l'un d'une largeur de l'ordre de 31 m, l'autre s'étalant sur 14.4 m pour une hauteur respectivement de 9 m et 7 m (par rapport à la rue de la blanche borne) dans un style qui diverge totalement du style de constructions avoisinantes et dénature de la sorte toute la beauté du paysage et l'originalité du quartier des Morlères.

6. L'avant-projet a suscité l'opposition de tous les riverains et de nombreux autres résidents exprimée par une pétition réussie. En clôture, cet avant-projet a été refusé par le Collège communal de Gerpennes, ce qui a entraîné une nouvelle demande de permis. Ce nouveau projet se distingue de l'avant-projet par une emprise au sol augmentée de 200 m² et induit les mêmes problèmes déjà mentionnés.

7. Autres

[...]

8. Conclusion

En dépit des changements qui ont été apportés à l'avant-projet - lequel a été refusé -, le présent projet tel qu'il vient d'être déposé demeure sans changement - sur le fond. A savoir : 2 immeubles collectifs, en site résidentiel, dont les effets de masse et d'écran associés aux nuisances de surconcentration et de surdensification restent démesurés pour l'endroit spécifique, rencontrent une opposition majeure et constituent un précédent irréversible".

6. Le 21 juin 2014, le requérant écrit à son tour à l'administration communale, pour faire valoir les objections suivantes au projet de construction litigieux :

" Bien que je souscrive entièrement aux arguments repris sur la pétition circulant dans le quartier des Morlères contre la construction de 2 immeubles sur la route

de la blanche borne à Loverval, je souhaiterais rajouter ces quelques remarques qui suscitent interpellation.

La construction d'un tel projet nécessitera la mise en place d'un chantier gigantesque. Je me demande comment les engins de chantier, grues et autres pourront opérer sans empiéter sur la route. La circulation routière est déjà actuellement des plus dangereuses et l'infrastructure routière inadaptée. La durée de ce chantier étalée sur plusieurs années ne fait que renforcer mon inquiétude. Le terrain est tellement étriqué qu'il ne pourra se faire sans empiéter sur la route.

Le terrain se trouve proche de la carrière «Solvay». Des veines rocheuses jonchent le terrain. La construction nécessitera la destruction de ces veines par l'emploi d'explosifs, de marteaux piqueurs ou autres engins de démolition. Cela m'interpelle quant aux risques de fissuration de bâtiments tout proches (dont le mien) engendrés par les résonnances induites. Une étude de risques a-t-elle initiée ? Comment sera-t-on indemnisé en cas de fissures et comment les démontrer ?

Un dernier point concerne la densification de l'habitat ou le regroupement de constructions en immeubles à appartements si cher à la nouvelle politique wallonne d'aménagement du territoire. Bien que là aussi je souscrive entièrement à cette vision des choses vu le taux démographique en constante augmentation, le projet titanesque proposé ne cadre pas du tout avec cette politique car s'il y a bien concentration dans le cas présent, il s'agit plutôt de la saturation qui dénature entièrement le site des Morlères et qui couvre plus du double de constructions autorisées.

La mobilisation du hameau des Morlères dans sa quasi totalité témoigne d'un rejet pur et simple de ce projet.

Sur base de ces éléments, je demande au Collège communal de ne pas approuver ce deuxième projet tel qu'il a été présenté".

7. Le 2 juillet 2014, la commission consultative d'aménagement du territoire et mobilité (C.C.A.T.M.) émet, apparemment, un avis défavorable. L'avis du collège communal qui s'en fait l'écho indique que cet avis se fonde sur les remarques suivantes :

- " - Le volume ainsi que la hauteur de l'ensemble projeté est trop important.
- L'accès à la rampe de garage semble très difficile.
- Il faut tenir compte de l'intégration du projet par rapport au bâti existant.
- Le trafic routier à cet endroit est déjà très dense, la création de logements supplémentaires augmentera les risques d'accidents.
- Pour les habitants de la rue de la Brasserie, la perception de ce volume sera très importante et engendrera des nuisances très importantes.
- Le terrain présente une surface trop faible pour un bâtiment aussi volumineux.
- Le terrain doit être destiné à des habitations unifamiliales et non des immeubles à appartements.
- Ce sont des travaux trop importants qui engendreraient de gros soucis de circulation".

8. Le 17 juillet 2014, le service régional d'incendie de la ville de Charleroi émet un avis favorable à la réalisation du projet.

9. Le 25 août 2014, le collège communal de la première partie adverse décide d'émettre un avis défavorable sur le projet litigieux. Cet avis est rédigé comme suit :

" Le Collège Communal,

[...]

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique du 6 juin au 23 juin 2014; que le procès-verbal de clôture mentionne 4 réclamations ainsi qu'une pétition de 97 signataires; que les réclamations portent essentiellement sur les points suivants :

- Gabarit trop imposant.
- Vues directes vers les propriétés situées en contrebas à la rue de la Brasserie.
- Nombre de logements trop important.
- Non-conformité du projet par rapport au cadre bâti.
- Proximité de la construction par rapport aux habitations de la rue de la brasserie (3 m).
- Occupation trop importante de la parcelle par la construction.
- Problèmes liés à la sécurité routière sur la rue de la Blanche Borne.
- Peu de modifications par rapport au premier avant-projet.
- Pas de possibilité de placement d'une zone tampon entre la construction et les jardins des propriétés de la rue de la Brasserie.
- Hauteur de construction très élevée. (4 niveaux).
- La présence de roche risquerait lors de terrassement d'engendrer des dégâts aux habitations voisines.

Vu l'avis défavorable émis par la Commission Communale Consultative d'Aménagement du Territoire et Mobilité en date du 2 juillet 2014; que les remarques émises sont les suivantes :

[...]

Considérant que le Collège Communal en séance du 25 août 2014 a décidé d'émettre un avis défavorable révisable concernant sur votre projet.

Le Collège Communal est bien conscient des modifications déjà apportées à votre dossier mais souhaite néanmoins de nouvelles modifications tenant compte au mieux des remarques des riverains ainsi que de la CCATM.

Suite à cet avis, un délai de deux mois à dater de la réception de la présente vous est accordé afin de modifier votre projet en fonction des remarques émises ci-dessus. Passé ce délai, un refus de permis d'urbanisme vous sera notifié".

10. Le 21 novembre 2014, l'Atelier d'Architecture et d'Urbanisme PROTIN, BIOT & COLLABORATEURS, agissant en qualité d'architectes des demandeurs de permis, propose de revoir complètement le projet de construction suite à l'avis précité du 25 août 2014. Ce courrier est rédigé comme suit :

" Monsieur le Bourgmestre, Madame, Messieurs,

En réponse à votre courrier du 15 septembre 2014, le projet a été complètement revu dans le but principal de s'éloigner de la rue de la Brasserie et de réduire le gabarit.

Eloignement de la rue de la Brasserie

Le gabarit de la partie bureau a été réduit de 200 m² au sol à 160 m² ce qui permet de déplacer l'ensemble du projet vers la droite.

L'appartement prévu au niveau jardin est supprimé.

La partie appartement a été modifiée en déplaçant la partie gauche vers l'avant de 1,50 mct.

Résultat

Le projet se déplace de ± 7 m vers la gauche et s'éloigne de la limite de propriété de 8,60 à la place de 3 mct.

Le gabarit coté rue de la Brasserie s'est éloigné de 5 mct ce qui sort le projet de la partie pentue du terrain et est réduit en hauteur pour la partie la plus proche.

Cette partie du bâtiment a été modifiée en introduisant un jeu de volume décalé en terrasse. Le premier étage a été réduit de 2.30 met sur le rez et le deuxième étage a été supprimé.

Résultat

La partie la plus proche recule de 5 mct et est réduite en hauteur de 13,32 à 6,85 mct. Le premier étage recule de 7,30 mct et le deuxième est supprimé.

Veillez également trouver, en annexe, nos remarques en réponse de l'enquête publique.

[...]

Gabarit trop imposant

1) Le gabarit des bureaux a été réduit de 25 %.

Le sous-sol des 2 bâtiments est séparé et réduit.

L'immeuble à appartements est réduit au 1^{er} étage, également au 2^{ème} étage.

Vues directes vers les propriétés situées en contrebas à la rue de la Brasserie.

2) Des vues ne sont possibles que vers les 2 villas jumelées profitant de terrasses creusées dans le talus.

Les vues vers les 2 villas sont réduites par le déplacement latéral du projet de plus ou moins 7 mètres ainsi que par l'éloignement de celui-ci d'environ 5 mètres mais également par la réduction des étages à cet angle.

Nombre de logements trop important

3) Le nombre de logements soit 11 appartements paraît tout à fait raisonnable sur un terrain d'une façade de 85 mètres situé à proximité immédiate du centre du village et à moins de 300 mètres des écoles et d'activités sportives.

Non-conformité du projet par rapport au cadre-bâti.

4) Le cadre bâti est totalement hétérogène à cet endroit : un quartier de villas jumelées, un château dans un parc, des villas modernes à toits plats.

En contrebas, construites dans le talus deux villas jumelées de type bel étage et des habitations centennaires.

Proximité de la construction par rapport aux habitations de la rue de la Brasserie (3 m)

5) De la façade de la villa jumelée la plus proche située rue de la Brasserie à l'angle du projet la distance était de 13 mètres dans le projet précédent et est de plus 20 mètres dans le projet modifié.

Occupation trop importante de la parcelle par la construction

6) L'occupation sol du projet est limitée à la partie droite du terrain. Le développement de façade est de 11,87 mètres et 31,37 mètres sur un total de 85 mètres. Sur base des prescriptions du bâtiment en face, la longueur du terrain permet l'implantation de 6 villas jumelées de 11 mètres de façade. Villas identiques à celles de l'Avenue du Vieux Frêne.

Problèmes liés à la sécurité routière sur la rue de la Blanche-Borne.

7) Les trois accès sont sécurisés ils se font perpendiculairement à la voirie, la sortie se fait en marche avant, contrairement aux 6 sorties en marche arrière dans le cas de villas jumelées.

Peu de modifications par rapport au premier avant-projet

8) Le développement de la façade est réduit de 58 à 42 mètres. Le nombre d'appartements passe de 19 à 11 logements. La zone non bâtie du côté gauche est passée de 13 à 28 mètres.

Pas de possibilité de placement d'une zone tampon entre la construction et les jardins des propriétés de la rue de la Brasserie.

9) Une zone de végétation importante existe entre le projet et la rue de la Brasserie. Cette zone est composée d'une végétation de taillis sur le talus ainsi que de feuillus et de quelques sapins plantés sur la partie haute du talus.

Hauteur de construction très élevée (4 niveaux)

10) Le gabarit du bâtiment côté rue est de rez + 1 côté bureaux rez + 2 en parties centrales dont 1 partie est en retrait et rez + 1 côté gauche. La déclivité du terrain donne 1 niveau de plus en sous-sol côté jardin.

La présence de roche risquerait lors de terrassement d'engendrer les dégâts aux habitations voisines.

11) Le gabarit du sous-sol étant réduit, le terrassement est de ce fait également réduit. Le bâtiment est éloigné de + de 20 mètres des habitations sises rue de la Brasserie. Celles-ci sont fortement en contrebas. Le terrassement dans la roche se réduit à une zone côté voirie, le risque de dégâts me paraît facilement gérable avec une technique adaptée. Un état des lieux de la voirie et des habitations dans un rayon à déterminer est prévu".

11. Le 1^{er} décembre 2014, le collège communal de la première partie adverse décide d'émettre un avis favorable sur le projet modifié. Son avis est identique à celui rendu le 25 août 2014, à ceci qu'il précise :

" [...]

Considérant que suite à plusieurs réunions avec le bureau d'architectes Protin - Biot des modifications ont été apportées au projet; que ces modifications agréent le Collège communal.

[...]".

12. Le 9 février 2015, le collège communal de la première partie adverse délivre le permis d'urbanisme sollicité, lequel est motivé comme suit :

" DECISION D'OCTROI PU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal,

[...]

Considérant que Monsieur Kennes et Monsieur Ceuppens pour les Editions Kennes et Immobilière du vieux Frêne M. a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Rue de la Blanche Borne à 6280 GERPINNES cadastré section A n° 69 1, et ayant pour objet la construction d'un immeuble multi résidentiel de 13 logements et d'un ensemble de bureaux;

[...]

Considérant que le Collège Communal en séance du 25 août 2014 a décidé d'émettre un avis défavorable révisable concernant sur votre projet.

« Le Collège Communal est bien conscient des modifications déjà apportées à votre dossier mais souhaite néanmoins de nouvelles modifications tenant compte au mieux des remarques des riverains ainsi que de la CCATM.

Suite à cet avis, un délai de deux mois à dater de la réception de la présente vous est accordé afin de modifier votre projet en fonction des remarques émises ci-dessus. Passé ce délai, un refus de permis d'urbanisme vous sera notifié».

Considérant que suite à plusieurs réunions avec le bureau d'architectes Protin - Biot des modifications ont été apportées au projet; que ces modifications ont été jugées par le Collège Communal comme améliorant le projet et répondant à une grande partie des remarques formulées par les riverains;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué transmis en date du 19/12/2014 n'a pas été envoyé au Collège des Bourgmestre et Échevins dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du Fonctionnaire délégué est dès lors réputé favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Messieurs Kennes Edition et Immobilière du vieux Frêne M. Kennes et M. Ceuppens est octroyé sous réserve du droit des tiers.

- le titulaire du permis devra :

1^o respecter les conditions suivantes :

- Placer un écran végétal côté sud du projet afin de diminuer l'impact visuel du pignon pour les voisins sis 21 et 23 de la rue de la Brasserie, (choix d'essences indigènes et à feuilles persistantes).
- Réaliser les équipements nécessaires à la bonne gestion de l'écoulement des eaux (drainages, citernes,...) afin de ne pas aggraver la situation des propriétés situées en contrebas.
- Réaliser dans les règles de l'art les aménagements nécessaires, au vu de la déclivité importante du terrain, afin de préserver la sécurité du voisinage.
- En aucun cas, la voirie ne pourra être entravée par le chantier.

[...]".

13. L'acte précité est attaqué par une requête unique introduite par le requérant le 19 mai 2015 (A. 215.895/XIII-7320).

14. Le 28 juin 2015, les intervenantes introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme, accompagnée entre autres d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, d'un formulaire PEB, d'une note décrivant le projet, d'une lettre d'accompagnement et d'un rapport présentant les actes et les travaux.

15. L'Atelier d'Architecture et d'Urbanisme PROTIN, BIOT & COLLABORATEURS propose de revoir, à nouveau, complètement le projet de construction. Dans la note précitée, ils le présentent en ces termes :

" Le projet se présente sous la forme de deux petits immeubles type «villas Appartement» l'un comprend 12 appartements répartis en rez, 1^{er} et 2^{ème}.

L'autre plus petit comprend 1 appartement et les bureaux de la maison d'édition du demandeur répartis en rez et 1^{er}. Dans les bureaux un vaste espace est prévu pour l'accueil des enfants des écoles situées à proximité dans le cadre d'ateliers thématiques.

L'entrée des bureaux est orientée vers le sentier. Le terrain sera ouvert vers ce dernier grâce à la suppression de la haie côté gauche sur la première partie.

L'aménagement des abords de l'immeuble valorise et renforce la liaison entre le quartier des Morlères et le centre du Village.

Le sous-sol commun aux deux immeubles comprend 2 appartements rez de jardin, 18 emplacements de parking, les caves, les locaux techniques, chaufferie, poubelles...

Le projet compte donc un total de 35 emplacements de parking en site propre.

Le projet compte donc un total de 35 emplacements pour 13 appartements et les bureaux de la maison d'édition du demandeur.

Nous prévoyons un accès parking entrée et sortie au point bas de la voirie ce qui réduit la pente et sécurise l'accès".

16. La lettre adressée le 28 juin 2015 par le même bureau d'architectes aux membres du collège communal de la première partie adverse précise également ce qui suit :

" Monsieur le Bourgmestre, Madame, Messieurs,

En réponse à votre courrier du 15 septembre 2014, le projet a été complètement revu dans le but principal de s'éloigner de la rue de la Brasserie et de réduire le gabarit.

Eloignement de la rue de la Brasserie

Le gabarit de la partie bureau a été réduit de 200 m² au sol à 160 m² ce qui permet de déplacer l'ensemble du projet vers la droite.

L'appartement prévu au niveau jardin est supprimé.

La partie appartement a été modifiée en déplaçant la partie gauche vers l'avant de 1,50 mct.

Résultat

Le projet se déplace de ± 7 m vers la droite et s'éloigne de la limite de propriété côté rue de la Brasserie de 8,60 à la place de 3 mct.

Le bâtiment s'est éloigné de 5 mct de la limite parcellaire côté rue de la Brasserie et sort de la partie pentue du terrain ce qui réduit d'un étage l'angle du bâtiment le plus proche des maisons rue de la Brasserie.

L'angle du bâtiment donnant vers la rue de la Brasserie a été modifié en introduisant un jeu de volumes décalés en terrasse.

Le premier étage a été réduit en profondeur de 2.30 mct sur le rez et le deuxième étage a été supprimé.

Résultat

La partie la plus proche recule de 5 mct et est réduite en hauteur de 13,32 à 6,85 mct.

Le premier étage recule de 7,30 mct et le deuxième est supprimé.

Suite aux modifications la hauteur totale de la partie bureaux est inférieure (0,60 m) à la hauteur sous corniche de l'habitation sise au N° 1 de l'avenue du Vieux Frêne.

La hauteur totale de la partie la plus haute des appartements est inférieure à la hauteur de la toiture de l'habitation sise au N° 1 de l'avenue du Vieux Frêne.

La hauteur de la partie la plus basse des appartements est inférieure (1.00 m) à la hauteur sous corniche de l'habitation sise au N° 1 de l'avenue du Vieux Frêne.

Veillez également trouver, en annexe, nos remarques en réponse de l'enquête publique.

[...]

Gabarit trop imposant

1) Entre la demande de permis soumise à l'enquête publique et le permis délivré, le gabarit a été modifié de la façon suivante :

Le gabarit de la partie bureaux a été réduit de 25 %

Le sous-sol des 2 bâtiments est séparé et réduit.

L'immeuble à appartements est réduit au 1^{er} étage et également au 2^{ème} étage.

Tant en façade avant qu'en façade arrière les deux bâtiments apparaissent totalement séparés.

La modification de l'implantation (en remontant dans le talus) a réduit d'un étage l'angle du bâtiment côté rue de la Brasserie, la création de gradins à cet angle complète la modification du gabarit qui passe de 13,32 à 6,86mct.

Vues directes vers les propriétés situées en contrebas à la rue de la Brasserie.

2) Des vues ne sont possibles que vers les 2 villas jumelées profitant de terrasses creusées dans le talus.

Les vues vers les 2 villas sont réduites par le déplacement latéral du projet de plus ou moins 7 mètres ainsi que par l'éloignement de celui-ci d'environ 5 mètres mais également par la réduction des étages à cet angle.

Nombre de logements trop important

3) Le nombre de logements soit 12 appartements paraît tout à fait raisonnable sur un terrain d'une façade de 85 mètres situé à proximité immédiate du centre du village et à moins de 300 mètres des écoles et d'activités sportives.

Non-conformité du projet par rapport au cadre-bâti.

4) Le cadre bâti est totalement hétérogène à cet endroit : un quartier de villas jumelées, un château dans un parc, des villas modernes à toits plats.

En contrebas, construites dans le talus deux villas jumelées de type bel étage et des habitations centenaires.

Proximité de la construction par rapport aux habitations de la rue de la Brasserie (3m)

- 5) De la façade de la villa jumelée la plus proche située rue de la Brasserie à l'angle du projet la distance était de 13 mètres dans le projet précédent et est de plus 20 mètres dans le projet modifié.

Occupation trop importante de la parcelle par la construction

- 6) L'occupation sol du projet est limitée à la partie droite du terrain. Le développement de façade est de 11,87 mètres et 31,37 mètres sur un total de 85 mètres. Sur base du bâti en face, la longueur du terrain permet l'implantation de 6 villas jumelées de 11 mètres de façade. Villas identiques à celles de l'Avenue du Vieux Frêne.

Problèmes liés à la sécurité routière sur la rue de la Blanche-Borne.

- 7) Les trois accès sont sécurisés ils se font perpendiculairement à la voirie, la sortie se fait en marche avant, contrairement aux 6 sorties en marche arrière dans le cas de villas jumelées.

Peu de modifications par rapport au premier avant-projet

- 8) Le développement de la façade est réduit de 58 à 42 mètres. Le nombre d'appartements passe de 21 à 12 logements. La zone non bâtie du côté gauche est augmentée de 11 mètres.

Pas de possibilité de placement d'une zone tampon entre la construction et les jardins des propriétés de la rue de la Brasserie.

- 9) Une zone de végétation importante existe entre le projet et la rue de la Brasserie. Cette zone est composée d'une végétation de taillis sur le talus ainsi que de feuillus et de quelques sapins plantés sur la partie haute du talus.

Hauteur de construction très élevée (4 niveaux)

- 10) Le gabarit du bâtiment côté rue est :
 - Pour la partie bureaux rez + 1
 - Pour la partie appartements rez + 2 en parties centrales (dont 1 partie est en retrait) et rez + 1 côté gauche.La déclivité du terrain donne 1 niveau de plus en sous-sol côté jardin.
La hauteur totale de la partie bureaux est inférieure à la hauteur sous corniche de l'habitation sise au N° 1 de l'avenue du Vieux Frêne.
La hauteur totale de la partie la plus haute des appartements est inférieure à la hauteur de la toiture de l'habitation sise au N° 1 de l'avenue du Vieux Frêne.

La présence de roche risquerait lors de terrassement d'engendrer les dégâts aux habitations voisines.

- 11) Le gabarit du sous-sol étant réduit, le terrassement est de ce fait également réduit. Le bâtiment est éloigné de + de 20 mètres des habitations sises rue de la Brasserie. Celles-ci sont fortement en contrebas. Le terrassement dans la roche se réduit à une zone côté voirie, le risque de dégâts me paraît facilement gérable avec une technique adaptée. Un état des lieux de la voirie et des habitations dans un rayon à déterminer est prévu".

17. Le dossier est déclaré complet à la date du 29 juin 2015.

18. Par une délibération du même jour, le collège communal de la première partie adverse décide de retirer le permis d'urbanisme délivré le 9 février 2015. Ce retrait est justifié par le défaut de motivation au regard des réclamations formulées au cours de l'enquête publique.

19. Une nouvelle enquête publique a lieu du 30 juin au 15 juillet 2015.

Le dossier administratif comporte deux réclamations, dont celle du requérant, formulée par l'entremise de son avocat qui renvoie à la réclamation introduite en juin 2014 à propos du précédent projet.

20. Le 17 août 2015, le collège communal de la première partie adverse décide d'émettre un avis favorable conditionnel sur le projet modifié.

21. Par un arrêt n° 232.319 du 24 septembre 2015, le Conseil d'Etat constate qu'il n'y a plus lieu à statuer ni sur le recours en annulation, ni sur la demande de suspension reprise sous le numéro de rôle A. 215.895/XIII-7320 au vu du retrait de l'acte attaqué.

22. Le 19 octobre 2015, le collège communal délivre un nouveau premier permis d'urbanisme aux intervenantes. Ce permis ne figure pas au dossier administratif.

23. Le 16 novembre 2015, le collège communal décide de retirer le permis d'urbanisme délivré le 19 octobre 2015 au motif qu'il "comporte certaines erreurs matérielles, à savoir : les conditions imposées aux demandeurs par le Collège Communal développées au sein du corps de la motivation n'ont pas été reproduites au sein de la décision proprement dite".

24. Par une délibération du même jour, le collège communal de la première partie adverse décide d'octroyer le permis d'urbanisme querellé. Il s'agit de l'acte attaqué qui est libellé comme suit :

" Le Collège Communal,

[...]

Considérant que Monsieur KENNES et Monsieur CEUPPENS pour les Editions Kennes et Immobilière du vieux Frêne ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de la blanche Borne à 6280 GERPINNES, cadastré section A n° 69 L, et ayant pour objet la construction d'un immeuble mu/ti-résidentiel de 12 logements et d'un ensemble de bureaux;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communal contre récépissé daté du 22 mai 2014;

Attendu que la demande vise la construction d'un immeuble multi-résidentiel de 12 appartements ainsi que d'un ensemble de bureaux sur un bien sis rue de la Blanche Borne à 6280 LOVERVAL cadastré section A n° 69 L;

Attendu que selon le plan de secteur de CHARLEROI adopté par Arrêté Royal du 10 septembre 1979, le bien se situe en zone d'habitat;

Considérant qu'il n'existe pas pour le bien concerné de plan communal d'aménagement ni de lotissement approuvé;

Considérant les différents avis rendus sur les avant-projets et projet soumis à enquête publique et avis de la Commission Communale Consultative d'Aménagement du Territoire et Mobilité;

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique du 6 juin au 23 juin 2014; que le procès-verbal de clôture mentionne 4 réclamations ainsi qu'une pétition de 97 signataires; que les réclamations portent essentiellement sur les points suivants :

[...]

Vu l'avis défavorable émis par la Commission Communale Consultative d'Aménagement du Territoire et Mobilité en date du 2 juillet 2014; que les remarques émises sont les suivantes :

[...]

Considérant que le Collège Communal en séance du 25 août 2014 a décidé d'émettre un avis défavorable révisable concernant sur votre projet.

« Le Collège Communal est bien conscient des modifications déjà apportées à votre dossier mais souhaite néanmoins de nouvelles modifications tenant compte au mieux des remarques des riverains ainsi que de la CCATM. Suite à cet avis, un délai de deux mois à dater de la réception de la présente vous est accordé afin de modifier votre projet en fonction des remarques émises ci-dessus. Passé ce délai, un refus de permis d'urbanisme vous sera notifié».

Considérant que suite à plusieurs réunions avec le bureau d'architectes Protin - Biot des modifications ont été apportées au projet; que ces modifications ont été jugées par le Collège Communal comme améliorant le projet et répondant à une grande partie des remarques formulées par les riverains;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué transmis en date du 19/12/2014 n'a pas été envoyé au Collège des Bourgmestre et Échevins dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du Fonctionnaire délégué est dès lors réputé favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité;

Vu le permis d'urbanisme conditionnel délivré par le Collège Communal en date du 9 février 2015;

Vu le recours en suspension et annulation auprès du Conseil d'Etat introduit par Monsieur De Groote, [...] riverain du projet; que l'affaire porte le numéro G/A 215.895-XIII-7320; que dans son recours le requérant invoque le fait que le permis ne serait pas suffisamment motivé par rapport aux réclamations formulées au cours de l'enquête publique;

Considérant que suite à la requête précitée, le Collège Communal a décidé en date du 29 juin 2015 de retirer le permis d'urbanisme délivré le 9 février 2015 et de procéder à la réalisation d'une nouvelle enquête publique basée sur les derniers plans modifiés;

Considérant le procès-verbal de clôture de l'enquête publique qui s'est tenue du 30 juin au 15 juillet 2015 conformément à l'article 4^o du Code précité; que celui-ci mentionne deux réclamations de riverains du projet; que les points soulevés dans les réclamations sont les suivants :

- La prochaine décision prise par le Collège devra reprendre les conditions indiquées au précédent permis d'urbanisme, à savoir : placer un écran végétal côté sud du projet, réaliser les équipements nécessaires à la bonne gestion de l'écoulement des eaux, réaliser dans les règles de l'art les aménagements nécessaires afin de préserver la sécurité du voisinage et ne pas entraver la voirie durant le chantier.
- Des plantations supplémentaires devront être placées côté sud-ouest du projet à l'arrière des propriétés 20 et 21 de la rue de la Brasserie.
- Le projet engendrera des problèmes de sécurité routière, physique, de bruit, d'atteinte à la vie privée et d'urbanisme (voir ce descriptif dans courrier type consigné au pv d'enquête).
- La réalisation du chantier perturbera la circulation routière de la rue Blanche Borne.
- Questionnement quant aux risques pour les constructions voisines si des veines rocheuses doivent être détruites au moyen d'explosifs, marteaux piqueurs ou autres engins de démolition.

Considérant la pertinence des remarques émises dans la présente enquête publique; que le Collège Communal comprend les craintes des riverains face à un projet important proche de leurs habitations; que des conditions seront imposées aux demandeurs afin de limiter au minimum ces nuisances;

Considérant pour rappel que les conditions suivantes avaient été imposées lors de la délivrance du permis initial; que celles-ci répondent en grande partie aux remarques et inquiétudes reprises au procès-verbal de l'enquête publique :

- Placer un écran végétal côté sud du projet afin de diminuer l'impact visuel du pignon pour les voisins sis 21 et 23 de la rue de la Brasserie, (choix d'essences indigènes et à feuilles persistantes).
- Réaliser les équipements nécessaires à la bonne gestion de l'écoulement des eaux (drainages, citernes,...) afin de ne pas aggraver la situation des propriétés situées en contrebas.
- Réaliser dans les règles de l'art les aménagements nécessaires, au vu de la déclivité importante du terrain, afin de préserver la sécurité du voisinage.
- En aucun cas, la voirie ne pourra être entravée par le chantier.

Considérant que des états des lieux devront être réalisés avec les propriétés riveraines du projet afin de prévenir toutes dégradations aux habitations dues au chantier;

Considérant le courrier du 21 novembre 2014 du bureau d'architecture AAU Protin, Biot & Co au Collège communal contenant en annexe des réponses aux réclamations formulées lors de la précédente enquête publique; qu'avant la réalisation de la nouvelle enquête publique, les architectes du projet ont déposé le 28 juin 2015 une nouvelle version de ce courrier et de son annexe corrigés et complétés, ainsi qu'un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences suite au dépôt des plans modifiés datés du 20 novembre 2014; que beaucoup de réponses aux résultats de l'enquête publique sont présentes dans ce document notamment en ce qui concerne l'implantation, la diminution des gabarits, du nombre de logements, de la hauteur du projet face aux constructions voisines ainsi que de la justification de celui-ci face au contexte bâti environnant;

Considérant que l'essentiel des remarques et explications reprises dans le courrier précité et son annexe agréent le Collège communal qui sur base de ceux-ci réitère son avis favorable conditionnel;

Considérant qu'en ce qui concerne les incidences du projet sur l'environnement et l'absence de nécessité de réaliser une étude d'incidences, il convient d'apporter les précisions suivantes; que le projet n'est pas repris dans l'arrêté-liste des projets

soumis d'office à une étude d'incidences sur l'environnement; que le dossier de demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement suffisamment complète et qui montre que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ainsi qu'il ressort également du courrier des architectes du 28 juin 2015 et de son annexe; qu'un résumé non technique de la notice d'évaluation des incidences n'est pas requis dès lors que celle-ci est parfaitement compréhensible et utilise des termes accessibles; que les incidences engendrées par le projet, de nature résidentielle et de bureaux, sur l'homme, la faune et la flore apparaissent acceptables et conformes aux incidences qui peuvent être attendues pour une urbanisation en zone d'habitat; que la dimension du projet est raisonnable à l'endroit considéré et a été revue à la baisse en cours de procédure; qu'il n'y a pas d'autres projets connus envisagés parallèlement à proximité de cet endroit dont les incidences devraient être prises en compte cumulativement; qu'au niveau des ressources naturelles, leur utilisation n'est pas différente de celle de tout projet de type résidentiel et de bureaux et aura un impact restreint sur l'environnement; qu'il en est de même de la production de déchets; que le projet sera raccordé à l'égout public; qu'au niveau de la pollution et des nuisances, l'impact paysager du projet est acceptable dans une zone d'habitat; que le projet a été revu (notamment nouvelle implantation et réduction du gabarit) pour optimiser l'intégration de celui-ci tant depuis la rue de la Brasserie que depuis la rue de la blanche Borne; que des conditions seront en outre imposées lors de l'octroi du permis en ce qui concerne notamment la réduction de l'impact visuel et, vu la déclivité du terrain, en ce qui concerne l'écoulement des eaux; que le projet s'implante dans un site de bonne qualité biologique, mais qui ne justifie pas une protection particulière vu l'occupation du sol comme jardin et l'absence d'espèce ou d'habitat protégés à cet endroit; que l'impact sonore du projet est tout à fait acceptable en zone d'habitat et est à relativiser étant donné le bruit généré par la circulation existante dans la rue de la blanche Borne; qu'en termes de mobilité, le projet n'entraînera pas d'augmentation significative de la circulation par rapport à celle qui existe actuellement à cet endroit; que la visibilité est suffisante à l'endroit de l'accès au projet et des emplacements de stationnement pour ne pas accroître significativement le risque d'accident de la circulation;

qu'il ressort de ces éléments, et des autres considérations formulées par ailleurs dans la présent délibération, qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire; que ces considérations valent également comme motivation relative à l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement au sens des articles D.50 et D.64 du Code de l'environnement; qu'à plusieurs égards, ces considérations constituent également des réponses aux réclamations;

Considérant que l'activité de bureaux n'est pas une activité résidentielle au sens de l'article 26 du CWATUPE; qu'elle est toutefois admissible en zone d'habitat pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone (résidence) et soit compatible avec le voisinage; que le projet de bureaux ne porte que sur une partie limitée de la superficie de la zone d'habitat; qu'outre les motifs invoqués ci-dessus en ce qui concerne l'impact environnemental du projet notamment de bureaux, cette affectation est compatible avec le voisinage, car elle se présente dans un gabarit et une architecture semblables à une affectation résidentielle et ne crée pas de nuisances sonores significatives, ni d'effet négatif excessif en termes de mobilité, ni d'autres impacts défavorables inacceptables, étant donné notamment la présence du projet le long de la rue de la blanche Borne assez bien fréquentée;

Considérant qu'en réponse à l'avis de la CCATM, on peut noter que le gabarit du projet est acceptable et qu'il y a lieu de densifier en logements les zones d'habitat bien situées en termes de mobilité, moyennant un examen du bon aménagement des lieux; que le projet respecte le bon aménagement des lieux pour les différentes raisons évoquées ci-dessus; que la densité en logements du projet est raisonnable et a été réduite par rapport au projet initial; que l'intégration du projet

dans son cadre bâti a été prise en considération, notamment en prévoyant une condition portant sur la plantation de végétation; que le risque d'accident reste mesuré si les usagers de la route respectent la limitation de vitesse, étant donné que la visibilité est suffisante à cet endroit; qu'en vue d'éviter que les travaux n'engendrent des problèmes de circulation, une condition sera imposée afin d'empêcher que les travaux n'entravent la circulation;

Considérant que la demande ne compromet pas le bon aménagement des lieux;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué transmis en date du 26/08/2015 n'a pas été envoyé au Collège des Bourgmestre et Echevins dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du Fonctionnaire délégué est dès lors réputé favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité;

Considérant que le Collège Communal en sa séance du 16/11/2015 a retiré le permis d'urbanisme délivré en date du 19/10/2015;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur KENNES et Monsieur CEUPPENS pour les Editions Kennes et Immobilière du vieux Frêne est octroyé sous réserve de l'application par un tiers de l'exercice de son droit de recours.

- le titulaire du permis devra :

1^o respecter les conditions suivantes :

- Placer un écran végétal côté sud du projet afin de diminuer l'impact visuel du pignon pour les voisins sis 21 et 23 de la rue de la brasserie, (choix d'essences indigènes et à feuilles persistantes).
- Réaliser les équipements nécessaires à la bonne gestion de l'écoulement des eaux (drainages, citernes, ...) afin de ne pas aggraver la situation des propriétés situées en contrebas.
- Réaliser dans les règles de l'art les aménagements nécessaires, au vu de la déclivité importante du terrain, afin de préserver la sécurité du voisinage.
- Réaliser des états des lieux complets avec les propriétés voisines du projet.

[...]".

25. Le 2 décembre 2015, l'acte attaqué est envoyé au fonctionnaire délégué.

26. Le 8 décembre 2015, le requérant indique que la première partie adverse lui a notifié l'acte attaqué, le pli n'étant réceptionné par ses soins que le 11 décembre 2015;

Considérant que, par requête introduite le 29 février 2016, la S.P.R.L. L'IMMOBILIERE DU VIEUX FRENE et la S.A. KENNES EDITIONS demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la Région wallonne, deuxième partie adverse, demande à être mise hors de cause, au motif qu'elle n'a pas été mise à la cause dans la procédure reprise sous le numéro de rôle A. 215.895/XIII-7230; qu'elle ajoute que

l'avis du fonctionnaire délégué a été réputé favorable en application de l'article 116, § 5, alinéa 2, du CWATUPE;

Considérant que le fait que cette partie adverse n'ait pas été désignée comme telle lors d'une précédente procédure ne justifie pas en soi qu'elle ne le soit pas dans le cadre de la présente procédure;

Considérant qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que le fonctionnaire délégué a transmis un avis en date du 26 août 2015; que ledit avis ne figure, certes, pas au dossier administratif de sorte que l'on en ignore la teneur; que, selon cette motivation, l'avis du fonctionnaire délégué aurait été transmis tardivement;

Considérant que l'expiration du délai de 35 jours visés à l'article 116, § 5, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) a pour effet que l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable; qu'ainsi, en vertu de cette disposition, quelles que soient les raisons de l'abstention du fonctionnaire délégué ou du retard de transmission de son avis, et quelle que soit son opinion, favorable ou défavorable, sur le projet, il prend part à la procédure administrative; qu'il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande de mise hors de cause de la seconde partie adverse;

Considérant que le requérant prend un moyen unique "de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation adéquate des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation";

Considérant qu'après avoir rappelé la portée des dispositions de la loi précitée du 29 juillet 1991, le requérant fait valoir que "l'acte attaqué ne rencontre aucune des observations invoquées par le requérant et les autres réclamants dans le cadre de l'enquête publique" et que "la partie adverse n'a pas tenu compte de l'ensemble de ces remarques"; qu'il rappelle la jurisprudence du Conseil d'Etat selon laquelle la partie adverse n'est certes pas tenue de répondre à toutes les remarques de l'enquête publique, mais doit néanmoins motiver sa décision de manière à comprendre pourquoi elle passe outre, du moins partiellement, de telles remarques;

Considérant qu'en l'occurrence, s'agissant de la sécurité routière, le requérant estime que le motif de l'acte attaqué sur ce point ne répond pas aux critiques émises lors de l'enquête publique; qu'il ajoute qu'il est incontestable que "cette rue est déjà fortement surchargée" en devant relier la N5 au R3; que cette densité excessive, précise-t-il, ne fera que s'aggraver en raison du permis, et, en

outre et contrairement à sa motivation, le permis ne prévoit pas de condition pour empêcher que les travaux n'entravent la circulation;

Considérant qu'en ce qui concerne l'atteinte à la vie privée, le requérant relève que ni la motivation de l'acte ni une condition n'est prévue pour les habitations situées rue du Vieux Frêne comme celle du requérant;

Considérant, au sujet des arguments d'ordre urbanistique et liés à l'intégration, qu'il estime que les motifs de l'acte sont "manifestement stéréotypé[...]" et ne constituent "pas une motivation adéquate et concrète de la situation et des très nombreuses réticences émises par les riverains"; que, selon lui, c'est manifestement à tort que l'auteur de projet a considéré que les immeubles en projet s'intégreront dans l'environnement bâti et non bâti;

Considérant qu'il déduit de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué est totalement insuffisante, alors que ses observations étaient pertinentes et méritaient selon lui d'être pris en considération;

Considérant qu'il observe enfin que le courrier du bureau d'architectes du 28 juin 2015 n'a jamais été porté à sa connaissance et ne figurait d'ailleurs pas dans le dossier consulté après la délivrance de l'acte attaqué, de sorte que l'acte attaqué ne pouvait être motivé par référence à ces documents;

Considérant que la motivation d'un acte de l'administration active ne doit, en principe, pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique; qu'il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement aux réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation; qu'autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant que la motivation d'un acte administratif peut être exprimée dans cet acte par référence à un autre document pour autant, soit que la substance de ce document soit rapportée dans l'acte, soit que le destinataire ait eu connaissance de ce document au plus tard au moment où l'acte lui est notifié, auxquels cas la motivation de l'acte auquel l'autorité se réfère doit satisfaire aux exigences de la loi; que l'autorité administrative doit aussi avoir fait sienne la motivation à laquelle elle

se réfère, laquelle peut néanmoins se déduire de l'absence d'indications en sens contraire;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué se réfère, entre autres, au "courrier du 21 novembre 2014 du bureau d'architecture AAU Protin, Biot & Co au Collège communal contenant en annexe des réponses aux réclamations formulées lors de la précédente enquête publique", ainsi qu'au fait "qu'avant la réalisation de la nouvelle enquête publique, les architectes du projet ont déposé le 28 juin 2015 une nouvelle version de ce courrier et de son annexe corrigés et complétés, ainsi qu'un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences suite au dépôt des plans modifiés datés du 20 novembre 2014";

Considérant que l'acte attaqué note que "beaucoup de réponses aux résultats de l'enquête publique sont présentes dans ce document notamment en ce qui concerne l'implantation, la diminution des gabarits, du nombre de logements, de la hauteur du projet face aux constructions voisines ainsi que de la justification de celui-ci face au contexte bâti environnant", ajoutant que "l'essentiel des remarques et explications reprises dans le courrier précité et son annexe agréent le Collège communal qui sur base de ceux-ci réitère son avis favorable conditionnel";

Considérant que si le requérant conteste avoir pris connaissance du courrier 28 juin 2015 et de son annexe - lequel figure au dossier administratif de la Région wallonne - il ne conteste, en revanche, pas avoir eu accès à ceux du 21 novembre 2014; que, dans la mesure où les deux séries de documents se recoupent sur de nombreux points, il convient de vérifier si les motifs pertinents en l'espèce ne figuraient déjà pas dans les documents de 2014;

Considérant que, concernant les problématiques de sécurité routière, de sécurité physique et de mise en place du chantier, les objections du requérant tenaient :

- au caractère inadapté de la voirie pour accueillir le charroi de véhicules engendré par les constructions en projet;
- au manque de visibilité jugé dangereux par l'administration communale en 2001, qui avait envisagé la mise à sens unique du chemin des Morlères et de l'avenue du Vieux Frêne;
- à la difficulté d'accès des constructions en projet par les pompiers, en raison de l'étroitesse de la route de la Blanche Borne, du fait qu'il n'y a qu'un accès aux nouvelles constructions et de la présence des bois environnants;

- à la mise en place d'un "chantier gigantesque" dont les engins ne pourront qu'empiéter sur la route et qui ne fera qu'accentuer le danger de la circulation routière et le caractère inadapté de l'infrastructure routière;

Considérant que l'acte attaqué répond à ces critiques en considérant :

- "qu'en termes de mobilité, le projet n'entraînera pas d'augmentation significative de la circulation par rapport à celle qui existe actuellement à cet endroit; que la visibilité est suffisante à l'endroit de l'accès au projet et des emplacements de stationnement pour ne pas accroître significativement le risque d'accident de la circulation";
- [que] "cette affectation est compatible avec le voisinage, car elle [...] ne crée pas [...] d'effet négatif excessif en termes de mobilité, ni d'autres impacts défavorables inacceptables, étant donné notamment la présence du projet le long de la rue de la blanche Borne assez bien fréquentée";
- "que le risque d'accident reste mesuré si les usagers de la route respectent la limitation de vitesse, étant donné que la visibilité est suffisante à cet endroit; qu'en vue d'éviter que les travaux n'engendrent des problèmes de circulation, une condition sera imposée afin d'empêcher que les travaux n'entravent la circulation";

Considérant que, sur ce dernier point, il convient également d'avoir égard au motif suivant de l'acte attaqué :

- " Considérant pour rappel que les conditions suivantes avaient été imposées lors de la délivrance du permis initial; que celles-ci répondent en grande partie aux remarques et inquiétudes reprises au procès-verbal de l'enquête publique : [...] - En aucun cas, la voirie ne pourra être entravée par le chantier";

Considérant que les intervenantes peuvent être suivies lorsqu'elles font valoir que la partie adverse a commis une erreur matérielle en omettant de reproduire cette condition dans le dispositif de l'acte attaqué; qu'il ne fait, en effet, pas de doute que telle a bien été son intention, au vu du libellé dudit motif et de celui rappelé juste avant;

Considérant, quant au danger inhérent à la configuration des lieux, qu'il faut encore avoir égard à la lettre du 21 novembre 2014 qui énonçait déjà ce qui suit : "Les trois accès sont sécurisés ils se font perpendiculairement à la voirie, la sortie se fait en marche avant, contrairement aux 6 sorties en marche arrière dans le cas de villas jumelées";

Considérant que la crainte du requérant quant à l'accès des pompiers au projet rendu malaisé par différents facteurs reçoit une réponse par la référence à "la présence du projet le long de la rue de la blanche Borne assez bien fréquentée" et par le motif qui précède, qui souligne la présence de trois accès sécurisés et non un seul; que ces motifs permettent de souligner l'accessibilité des lieux, ce que le reportage photographique déposé par les intervenantes confirme;

Considérant que, partant, le grief du requérant à ce sujet manque de fondement;

Considérant que le requérant a, par ailleurs, critiqué le fait que le projet porte atteinte à son droit au respect de la vie privée, à son droit de ne pas subir les "regards furtifs ou insistants du voisinage" et à celui de bénéficier d'un minimum de lumière; qu'il reproche, à ce titre, la proximité et la hauteur des constructions en projet "surplombant les constructions avoisinantes", ce tant pour les habitants de la rue de la Brasserie que ceux de la route de la Blanche Borne;

Considérant que, sur ces différents points, l'acte attaqué souligne que :

- "beaucoup de réponses aux résultats de l'enquête publique sont présentes dans ce document notamment en ce qui concerne l'implantation, la diminution des gabarits, du nombre de logements, de la hauteur du projet face aux constructions voisines ainsi que de la justification de celui-ci face au contexte bâti environnant";
- "la dimension du projet est raisonnable à l'endroit considéré et a été revue à la baisse en cours de procédure";
- "le projet a été revu (notamment nouvelle implantation et réduction du gabarit) pour optimiser l'intégration de celui-ci tant depuis la rue de la Brasserie que depuis la rue de la blanche Borne";
- "outre les motifs invoqués ci-dessus en ce qui concerne l'impact environnemental du projet notamment de bureaux, cette affectation est compatible avec le voisinage, car elle se présente dans un gabarit et une architecture semblables à une affectation résidentielle";

Considérant que les intervenantes font aussi valoir, à juste titre, que la critique tenant à la hauteur et au surplomb des immeubles en projet par rapport à l'habitation du requérant n'est pas corroborée par le dossier administratif et ne devait donc pas donner lieu à une réponse dans l'acte attaqué; qu'il ressort, en effet, de la lettre du 28 juin 2015 et de son annexe, ce qui suit :

- " La hauteur totale de la partie bureaux est inférieure à la hauteur sous corniche de l'habitation sise au N° 1 de l'avenue du Vieux Frêne.

La hauteur totale de la partie la plus haute des appartements est inférieure à la hauteur de la toiture de l'habitation sise au n° 1 de l'avenue rue du Vieux Frêne";

Considérant que, de même, les intervenantes relèvent à juste titre que les distances qui séparent les façades respectives de l'immeuble du requérant et des constructions litigieuses sont trop éloignées pour admettre la pertinence des critiques tenant au respect de la vie privée, à son droit de ne pas subir les "regards furtifs ou insistants du voisinage" et à celui de bénéficier d'un minimum de lumière; que le requérant lui-même admet que son habitation se situe à une vingtaine de mètres des immeubles en projet; que ces critiques apparaissent, en outre, comme manquant de précision;

Considérant dès lors que ce grief du requérant manque de fondement;

Considérant, quant aux arguments d'ordre urbanistique et liés à l'intégration, que les critiques du requérant portaient sur :

- le style qui diverge totalement du style des constructions avoisinantes;
- la dénaturation de la beauté du paysage et de l'originalité du quartier des Morlères;
- l'emprise au sol augmentée avec le nouveau projet;
- la présence d'immeubles collectifs en quartier résidentiel, ce qui entraîne un effet de masse et d'écran;
- les nuisances causées par le phénomène de surconcentration et de surdensification;

Considérant que, sur ces différents points, outre l'extrait du permis cité à propos du deuxième grief, relatif au gabarit des constructions litigieuses, l'acte attaqué souligne que :

- "les incidences engendrées par le projet, de nature résidentielle et de bureaux, sur l'homme, la faune et la flore apparaissent acceptables et conformes aux incidences qui peuvent être attendues pour une urbanisation en zone d'habitat";
- "il n'y a pas d'autres projets connus envisagés parallèlement à proximité de cet endroit dont les incidences devraient être prises en compte cumulativement";
- "au niveau des ressources naturelles, leur utilisation n'est pas différente de celle de tout projet de type résidentiel et de bureaux et aura un impact restreint sur l'environnement; qu'il en est de même de la production de déchets; que le projet sera raccordé à l'égout public; qu'au niveau de la pollution et des nuisances, l'impact paysager du projet est acceptable dans une zone d'habitat";
- "le projet s'implante dans un site de bonne qualité biologique, mais qui ne justifie pas une protection particulière vu l'occupation du sol comme jardin et l'absence d'espèce ou d'habitat protégés à cet endroit; que l'impact sonore du projet est tout à fait acceptable en zone d'habitat et est à relativiser étant donné le bruit généré par la circulation existante dans la rue de la blanche Borne";
- "outre les motifs invoqués ci-dessus en ce qui concerne l'impact environnemental du projet notamment de bureaux, cette affectation est compatible avec le voisinage, car elle se présente dans un gabarit et une architecture semblables à une affectation résidentielle et ne crée pas de nuisances sonores significatives, ni d'effet négatif excessif en termes de mobilité, ni d'autres impacts défavorables inacceptables, étant donné notamment la présence du projet le long de la rue de la blanche Borne assez bien fréquentée";
- "en réponse à l'avis de la CCATM, on peut noter que le gabarit du projet est acceptable et qu'il y a lieu de densifier en logements les zones d'habitat bien situées en termes de mobilité, moyennant un examen du bon aménagement des lieux; que le projet respecte le bon aménagement des lieux pour les différentes raisons évoquées ci-dessus; que la densité en logements du projet est raisonnable et a été réduite par rapport au projet initial";

Considérant, sur le problème de la non-intégration du projet dans l'environnement bâti et non bâti, que l'annexe au courrier du 21 novembre 2014 relève, en outre, ce qui suit :

" Le cadre bâti est totalement hétérogène à cet endroit : un quartier de villas jumelées, un château dans un parc, des villas modernes à toits plats. En contrebas, construites dans le talus deux villas jumelées de type bel étage et des habitations centenaires";

Considérant que, de même, sur le problème de l'emprise des constructions au sol, il y est répondu ce qui suit :

" L'occupation sol du projet est limitée à la partie droite du terrain. Le développement de façade est de 11,87 mètres et 31,37 mètres sur un total de 85 mètres. Sur base des prescriptions du bâtiment en face, la longueur du terrain permet l'implantation de 6 villas jumelées de 11 mètres de façade. Villas identiques à celles de l'Avenue du Vieux Frêne";

Considérant que ces indications n'ont pas été modifiées dans l'annexe jointe au courrier du 28 juin 2015;

Considérant que ces motifs ne peuvent être considérés comme stéréotypés, contrairement à ce que soutient le requérant; qu'ils sont suffisamment concrets et précis et témoignent d'un examen approfondi du dossier;

Considérant que, dès lors, le troisième grief manque de fondement;

Considérant que le moyen unique n'est pas fondé,

Considérant qu'il y a lieu d'allouer à la seconde partie adverse l'indemnité de procédure de 700 euros qu'elle sollicite,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. L'IMMOBILIERE DU VIEUX FRENE et la S.A. KENNES EDITIONS est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée à la seconde partie adverse à la charge de la partie requérante.

Les dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.