

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.286 du 30 juin 2016

A. 215.981/XIII-7332

En cause :

OTTEN Martin,
ayant élu domicile chez
Mes Philippe LEVERT et
Ye FENG, avocats,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme MINGUET & LEJEUNE,
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Sophie CHARLIER, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 mai 2015 par Martin OTTEN qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal de la Région wallonne du 23 mars 2015 accordant un permis unique à la société anonyme (S.A.) MINGUET & LEJEUNE, visant à construire et exploiter un ensemble immobilier comportant 27 appartements, un parking souterrain de 142 places sur 3 niveaux, une surface commerciale et un parc public sis à Visé, rue Albert I^{er};

Vu la requête introduite le 17 juillet 2015 par laquelle la S.A. MINGUET & LEJEUNE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 11 août 2015 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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 le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 3 mai 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 2 juin 2016 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ye FENG, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Mes Michel DELNOY et Sophie CHARLIER, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

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 faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 6 juin 2013, la S.A. MINGUET & LEJEUNE introduit une demande de permis unique ayant principalement pour objet la construction de 27 appartements, d'une surface commerciale, d'un parking souterrain de 142 places réparties sur 3 niveaux et d'un parc public sur un bien situé à Visé, rue Albert I^{er} et cadastré 1^{ère} division, section B, parcelles n^{os} 89k11, 89v14 et 89g10.

Anciennement propriétaire du terrain sur lequel est projetée la future installation, la ville de Visé est à l'initiative du projet, qui est le fruit d'un concours (partenariat public-privé).

Compte tenu de la capacité du parking, cet établissement est de classe 2; 100 emplacements sont destinés au public tandis que 42 sont réservés aux occupants des lieux.

Le requérant est propriétaire d'une habitation située à côté du projet (rue Albert I^{er}, n° 11).

Servant actuellement de parking à titre principal, le bien litigieux est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, adopté par un arrêté royal du 26 novembre 1987. Il figure également dans le périmètre d'une revitalisation urbaine dénommée "îlot Albert Mouland Bertrand" et dans le périmètre d'un schéma de structure communal, adopté le 17 octobre 2011, à l'intérieur duquel le terrain en cause est affecté en zone de centralité urbaine polarisante A1.

2. Par un courrier du 21 juin 2013, les fonctionnaires technique et délégué informent la S.A. MINGUET & LEJEUNE que le volet "urbanistique" de la demande de permis unique est incomplet; celle-ci complète son dossier le 24 juin 2013 et le 3 juillet 2013.

3. Le 27 juin 2013, la commission communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis globalement favorable sur le projet.

4. Par un courrier du 15 juillet 2013, les fonctionnaires technique et délégué indiquent à la partie intervenante que sa demande est désormais complète et que le projet ne doit pas être soumis à la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement.

5. Une enquête publique est réalisée du 19 juillet au 30 août 2013. Elle donne lieu au dépôt de 2 pétitions et de 23 réclamations, dont l'une émanerait du requérant. La teneur de la réclamation produite par le requérant apparaît dans le dossier administratif déposé, mais pas sous son nom.

6. En sa séance du 23 septembre 2013, le conseil communal de Visé décide d'ouvrir une voirie communale sur l'assiette du parc public en projet et d'affecter expressément ce parc au domaine public communal. Cette délibération n'a fait l'objet d'aucun recours.

7. Parmi les avis émis au cours de l'instruction de cette demande, on relève que :

- le service d'incendie donne, le 5 août 2013, un avis défavorable;

- le collège communal de Visé émet, le 4 novembre 2013, un avis favorable fortement conditionné.

8. Le 20 janvier 2014, les fonctionnaires technique et délégué invitent la partie intervenante à leur soumettre un jeu de plans modificatifs en vue de répondre à une douzaine de suggestions émises par le fonctionnaire délégué dans son avis défavorable.

9. Le 8 juillet 2014, la S.A. MINGUET & LEJEUNE procède à un dépôt de plans modificatifs à la suite duquel la procédure d'instruction de la demande est réitérée en application des articles 86, § 3, alinéa 1^{er}, et 93, § 3, alinéa 6, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

10. Une nouvelle enquête publique se tient du 18 août au 2 septembre 2014. Elle donne lieu au dépôt d'une vingtaine de réclamations, dont l'une émane du requérant.

11. Chacune des instances reconsultées émet un avis favorable sur le projet, certaines d'entre elles, dont l'autorité communale, assortissant leur opinion favorable du respect de certaines conditions.

12. Par une lettre du 9 octobre 2014, les fonctionnaires technique et délégué prorogent le délai de notification de leur décision.

13. Le 13 novembre 2014, ils délivrent le permis unique sollicité.

14. Par un formulaire daté du 12 décembre 2014, quatre riverains (dont le requérant) introduisent ensemble un recours administratif à l'encontre de cette décision.

15. Par une lettre du 2 février 2015, les fonctionnaires technique et délégué prorogent le délai de transmission de leur rapport de synthèse sur recours.

16. Par une lettre du 5 mars 2015, ils communiquent leur rapport de synthèse dans lequel ils proposent de délivrer le permis sollicité.

17. Par une décision du 23 mars 2015, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal confirme la décision de première instance. Il modifie cependant un certain nombre de conditions affectant le volet urbanistique du projet litigieux.

Ce permis unique constitue l'acte attaqué qui est notifié au conseil de la partie requérante le 30 mars 2015;

Considérant que la partie requérante prend un moyen unique "de la violation des articles 90 et 95 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des articles D.29 et suivants et D.62 et suivants du Code de l'environnement relatifs à l'enquête publique et à l'évaluation des incidences, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du Schéma de structure communal de la ville de Visé adopté par décision du conseil communal du 17 octobre 2011, du principe de l'effet utile de l'enquête publique, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, du principe de bonne administration, du principe de minutie, de l'erreur dans les motifs des actes, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir";

Considérant que, dans une première branche, elle soutient que l'auteur de l'acte entrepris n'a pas suffisamment justifié l'octroi du permis au regard, d'une part, des réclamations déposées au cours de l'enquête publique et, d'autre part, des arguments exposés dans le recours administratif introduit à l'encontre de la décision communale; qu'en particulier, elle estime que la décision attaquée ne répond pas, de manière suffisante ou adéquate, aux cinq griefs suivants;

qu'en premier lieu, elle relève que la densité du projet litigieux est de 136 logements à l'hectare alors que le schéma de structure communal (S.S.C.) indique que la densité optimale se situe entre 60 et 80 logements à l'hectare; qu'à son estime, est inadéquate la justification suivant laquelle la parcelle en cause se situe au centre de Visé, dès lors que la disposition du S.S.C. qui suggère à cet endroit la densité précitée a déjà été adoptée en fonction des caractéristiques de cette zone, en ce compris au regard de la qualité de la couverture par les transports publics;

qu'en deuxième lieu, elle soutient que la motivation de l'acte entrepris quant au gabarit du projet litigieux et quant à son intégration dans le bâti existant est "particulièrement insuffisante" au regard des arguments, précis et développés, qui ont pu être exposés au cours de l'enquête publique et dans le recours administratif; qu'elle soutient que, concrètement, le projet litigieux dépasse, d'un à deux étages, les bâtiments mitoyens et environnants et que, en outre, l'auteur de l'acte entrepris n'a pas tenu compte de la déclivité de la rue Albert I^{er};

qu'en troisième lieu, elle soutient que les motifs du permis entrepris relatifs aux pertes de luminosité, d'ensoleillement et d'intimité sont erronés en fait au regard de l'étude d'ensoleillement jointe au dossier de la demande de permis; qu'elle affirme que son bien va perdre tout ensoleillement et toute luminosité pendant le mois de

décembre, durant la majorité des journées entre mars et septembre, ainsi que, en partie, pendant certaines matinées du mois de juin; qu'elle estime enfin que son grief faisant état d'un effet d'écrasement n'a pas non plus fait l'objet d'un traitement approprié;

qu'en quatrième lieu, elle soutient qu'il n'a pas été répondu dans l'acte attaqué à ses observations portant sur l'insuffisance des mesures adoptées pour limiter les inconvénients liés à l'exécution du chantier, en particulier l'inaccessibilité du parking de 65 places existant; qu'elle relève que le permis attaqué comporte moins de conditions sur cette problématique que l'autorisation qui avait été délivrée au premier échelon de la procédure administrative;

qu'en cinquième lieu, elle conteste l'adéquation de la motivation de l'acte entrepris quant à l'intégration de la gaine de désenfumage; qu'à son estime, une "telle installation, de dimension si imposante, entraînera un rejet de fumées dans l'atmosphère et est par nature inadéquate avec la fonction de l'intérieur d'îlot, au sein duquel il est nécessaire de préserver les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères";

Considérant que, dans une seconde branche, la partie requérante soutient que la notice d'évaluation est lacunaire quant aux incidences sur l'environnement de la chaudière à pellets dont l'exploitation est autorisée par le permis litigieux; qu'elle estime que ni la lecture de cette notice ni celle de l'acte entrepris ne permettent d'être adéquatement éclairé quant aux nuisances générées par ce mode de chauffage, spécialement en termes d'odeurs et de fumées, dès lors que la gaine de désenfumage est située en intérieur d'îlot;

Considérant qu'en réplique, la partie requérante répète pour l'essentiel son argumentation;

que, sur la première branche de son moyen, elle souligne à nouveau que le S.S.C. privilégie une densité de logements à l'hectare et non à l'îlot comme le fait l'acte attaqué; qu'elle fait référence à l'avis de la C.C.A.T.M. qui regrettait que la densité fixée par le S.S.C. soit rarement suivie;

que, concernant le gabarit, elle se réfère à l'avis du jury qui, lors de l'examen de l'offre faite dans le cadre de la vente conditionnelle du terrain litigieux, avait déjà relevé cette faiblesse du projet;

que, concernant la question de l'ensoleillement, elle fait valoir que l'étude d'ensoleillement annexée à la demande de permis montre que sa propriété sera

privée d'ensoleillement et de luminosité plus de la moitié de l'année, l'empêchant de jouir de sa terrasse et de son jardin; qu'elle répète aussi que le permis est muet sur les critiques qu'elle avait émises quant à l'effet d'écrasement et de perte d'intimité;

que, concernant les risques liés au chantier, elle soutient que les conditions imposées par le permis sont insuffisantes et s'interroge sur la suppression d'un certain nombre de conditions particulières imposées par le permis délivré en première instance;

que, concernant la gaine de désenfumage, elle répète que la motivation de l'acte attaqué est inexistante et qu'elle est même inexistante en ce qui concerne les risques liés à l'installation d'une chaudière à pellets;

que, concernant la seconde branche, elle répète son argumentation;

Considérant que, dans son dernier mémoire, sur la première branche, la partie requérante soutient qu'il ne peut être tenu compte des considérations émises par les autorités compétentes en première instance, seule la motivation propre de l'acte attaqué devant être examinée;

que, concernant la densité de logements, elle estime que le choix d'une densité par îlot plutôt qu'à l'hectare a pour effet de biaiser l'importance de la densité à prendre en considération; qu'elle ajoute que la référence faite par l'acte attaqué à la déclaration de politique régionale ne peut justifier que l'on s'écarte du S.S.C. et que seule une référence au schéma de développement de l'espace régional aurait permis de faire;

que, concernant le gabarit des constructions projetées, elle conteste le recours comme point de comparaison à la hauteur des bâtiments plutôt qu'aux étages; qu'elle répète que la motivation de l'acte attaqué ne correspond pas à la réalité du quartier et renvoie à sa réclamation sur ce point; qu'elle souligne à nouveau que l'acte attaqué n'a pas pris en considération la déclivité de l'avenue Albert I^{er};

que, concernant la question de l'ensoleillement, elle répète son argumentation fondée sur l'étude d'ensoleillement annexée à la demande de permis;

que, s'agissant du chantier, elle estime que l'auteur de l'acte attaqué aurait dû motiver sa décision au regard des solutions de stationnement proposées par le collège communal dans son avis; qu'elle répète sa critique concernant la suppression de certaines conditions imposées par la décision de la commune et estime que l'auteur de l'acte attaqué aurait dû motiver son revirement d'attitude;

que, quant à la gaine de désenfumage, elle répète son argumentation; que, concernant la chaudière à pellets, elle estime que les conditions ne répondent pas à sa réclamation dans laquelle elle avait soulevé les risques liés à l'utilisation de cette chaudière;

que, sur la seconde branche, relative à la notice d'évaluation des incidences, elle soutient que celle-ci est lacunaire quant aux raisons du choix d'un tel type de chaudière; qu'elle ajoute que "la circonstance que des conditions ont été édictées pour limiter les risques et inconvénients de l'utilisation de la chaudière démontre en toute hypothèse que ces éléments n'ont pas été pris en compte par l'auteur du projet et que des risques et des inconvénients étaient bien à prévoir";

Considérant, sur la première branche du moyen unique, que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; qu'un acte n'est régulièrement motivé en la forme qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude; que l'obligation de motivation en fait implique que les considérations précises et concrètes de la cause soient énoncées, qui indiquent la raison pour laquelle, au regard des dispositions légales applicables, la décision a été prise;

Considérant, par ailleurs, que le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou des observations sur le dossier soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner et d'apprécier la régularité et le bien-fondé de celles-ci; qu'elle n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé si sa motivation ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; qu'il en va de même s'agissant des arguments formulés dans le cadre d'un recours administratif;

Considérant, enfin, que l'obligation de motivation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés;

Considérant qu'en ce qui concerne la densité recommandée dans le S.S.C., il y a lieu de rappeler que la force juridique d'un S.S.C. est caractérisée par sa valeur indicative; que l'autorité peut s'en écarter à la condition de le justifier dans

une motivation pertinente au regard du bon aménagement du territoire sur la base des circonstances particulières de la cause;

Considérant que les motifs de l'acte attaqué spécifiquement critiqués par la partie requérante sont libellés comme suit :

- " Considérant que le schéma de structure communal, dans ses recommandations spécifiques à la zone de centralité urbaine polarisante (A1), relève expressément l'absence de fixation d'un maximum de densité qui doit être compris en prenant en compte le contexte bâti existant; que ces recommandations disposent également que «La densité construite, la fonction installée et l'échelle d'intervention doivent rester compatibles avec la vocation multifonctionnelle et centrale de cette zone»; qu'en outre, ces recommandations relèvent également que ladite zone est constituée d'îlots fermés à structure bâtie continue et mitoyenne, dévolus essentiellement à l'habitat, complétés par des commerces au rez pour la plupart; qu'il faut déduire du schéma de structure communal que l'examen de la densité d'un projet dans cette zone doit s'apprécier en fonction du contexte existant et de la vocation de ladite zone; que l'analyse de la densité ne peut se réduire à une simple opération mathématique;

Considérant que les motifs reproduits ci-avant explicitent de manière adéquate la nécessité d'une densité forte à cet endroit du territoire communal; que, par ailleurs, comme précisé ci-avant, le présent projet répond adéquatement aux préoccupations du Gouvernement exprimées dans sa déclaration de politique régionale, visant notamment à rencontrer l'enjeu démographique clairement identifié et chiffré en 2014" (p. 27/32);

Considérant qu'il convient d'abord de relever que les justifications fournies par l'auteur de l'acte entrepris pour s'écarter de la densité recommandée dans le schéma de structure communal ne se limitent nullement aux deux considérants isolés par la partie requérante et reproduits ci-dessus; que ceux-ci s'inscrivent dans la suite logique d'avis émis lors de l'instruction de la demande;

Considérant qu'ainsi, dans son avis émis le 8 septembre 2014 et reproduit dans l'acte attaqué, le collège communal de Visé a notamment considéré que le projet litigieux ne remettait pas en cause la destination principalement résidentielle du quartier ni celle de la zone dans laquelle il se situait (p. 12 de 32 de l'acte attaqué); qu'il a également relevé que le projet litigieux se trouvait "à proximité immédiate de nombreux commerces et services, des transports en commun, de la grand-place et des écoles du centre-ville" (ibidem); que, de même, il a pris soin de confronter la densité de la parcelle concernée avec celle recommandée dans le schéma de structure communal :

- " Considérant que les objectifs du schéma de structure visent notamment à conforter Visé-centre en tant que pôle urbain diversifié; que les densités proposées visent globalement à densifier les zones de centralité et à ne plus augmenter voire à réduire la densité moyenne des zones résidentielles; qu'à ce titre, le schéma de structure fixe un objectif de densité volontariste pour les zones de centralité urbaine polarisante, dont la densité actuelle, estimée à 50 logements à l'hectare, doit être portée à 60 à 80 logements à l'hectare;

Considérant que le projet propose une densité de 136 logements à l'hectare sur la parcelle concernée; que la densité d'habitat, à l'échelle de l'îlot est portée à 66 logements à l'hectare avec ce projet de 27 logements; que si le schéma de structure recommande un calcul de la densité sur une base parcellaire, c'est pour en exclure les voiries et les espaces publics; qu'il n'en reste pas moins que le schéma précise encore que cette évaluation ne doit pas se limiter au niveau de la seule parcelle concernée mais qu'il y a lieu de prendre en considération les capacités d'insertion de chaque projet dans le contexte bâti existant et son évolution souhaitable décrits pour chacune des zones qui y sont définies;

Que la densité prévue correspond au caractère urbain qu'il convient d'attribuer à la zone d'implantation du projet; que le complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement conclut que la densité semble tout à fait appropriée sur le site puisqu'il s'agit d'une zone proche du centre-ville et bien desservie en transports en commun;

Qu'il convient de faire face à l'augmentation démographique annoncée dans les prochaines années en Wallonie mentionnée dans les propositions d'objectifs du projet de modification du SDER;

Considérant qu'au regard de ces différentes considérations, l'aménagement d'un complexe immobilier durable à forte densité d'habitat s'impose; qu'il y a lieu d'accompagner l'évolution démographique et d'assurer ainsi la pérennité du quartier" (p. 13/32);

Considérant que le fonctionnaire délégué s'est expressément rallié à ces motifs (p. 20/32), de même que l'auteur de l'acte entrepris (p. 23/32), lequel précise qu'il "entend toutefois amender et compléter ceux-ci par les motifs" qu'il énonce ensuite;

Considérant que rien n'empêche une autorité saisie d'un recours contre une décision de première instance de se rallier aux motifs de celle-ci ou des avis émis dans le cadre de l'instruction en première instance si l'autorité de recours les estime pertinents; que la seule question est de savoir si ces motifs, auxquels elle se rallie, suffisent à justifier la décision sur recours et à répondre adéquatement au recours administratif introduit; que, par ailleurs, l'autorité de recours peut à la fois se rallier aux motifs de la décision de première instance et les compléter ou les amender; qu'en l'espèce, tel est bien le cas;

Considérant qu'en effet, après s'être rallié aux motifs de la décision de première instance, le ministre s'est à nouveau penché sur la problématique relative à la densité de logements en reproduisant les passages que le schéma de structure communal contient sur la densité à prendre en considération en général (pp. 25 et s. de 32) et sur celle recommandée en particulier dans la zone de centralité urbaine polarisante A1 (pp. 26 et 27 de 32), pour conclure par les considérants cités ci-avant et critiqués par la partie requérante;

Considérant que c'est donc à la suite de cette analyse argumentée et concrète, qui privilégie une densité par îlot plutôt que par parcelle, que les deux considérants critiqués par la partie requérante viennent prendre place; que, dans ces conditions, la critique que la partie requérante adresse à l'acte entrepris en termes de motivation formelle n'est pas fondée, tandis qu'elle n'apporte aucun élément concret qui, ou bien viendrait invalider les considérations factuelles longuement reproduites dans la décision attaquée, ou bien viendrait attester de l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation commise par l'autorité dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation;

Considérant, pour le surplus, que rien n'empêche l'autorité dans le cadre de la délivrance d'un permis d'urbanisme ou d'un permis unique, de faire référence à la déclaration de politique régionale, qui constitue une ligne de conduite de la politique urbanistique en Région wallonne;

Considérant que, partant, le premier grief n'est pas fondé;

Considérant, quant au gabarit et à l'intégration du projet litigieux au regard du cadre bâti existant, que le passage de l'acte entrepris qui est spécifiquement critiqué par la partie requérante est libellé comme suit :

" Considérant qu'en ce qui concerne les gabarits, les motifs reproduits ci-avant sont adéquats, précis, clairs, complets et circonstanciés; que les requérants ne retiennent pas la motivation technique développée par ces motifs; que cette motivation rappelle notamment que la majorité des bâtiments avenue Albert I^{er} sont composés de R+2 mais avec des hauteurs sous plafonds importantes équivalant à une construction R+3 et que la réalisation d'une volumétrie R+4 avec le dernier niveau en retrait de 4.00m par rapport à l'alignement est admissible dans le contexte de centre urbain, ce quatrième niveau n'étant pas perceptible depuis le domaine public; que le gabarit constitue la silhouette du bâti; que le projet tient compte des standards actuels de la construction en matière de hauteur sous plafond, ce qui permet d'intégrer un programme plus important tout en respectant les gabarits existants; qu'il est erroné de considérer que le projet, par son gabarit, dénature le schéma de structure communal;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que le projet contribue au réaménagement qualitatif des espaces publics et au renouvellement urbain prôné par le schéma de structure; qu'il renforce la lisibilité et la cohérence du territoire communal" (pp. 27 et 28/32);

Considérant que, dans son recours, la partie requérante prétend que cette description ne correspond pas à la réalité du quartier; qu'il y a lieu toutefois de constater qu'elle n'apporte aucun élément concret permettant d'étayer son affirmation; qu'au contraire, dans sa réclamation, la partie requérante faisait état de ce que "les bâtiments existants environnants, [dont le sien], ont pour la grande majorité un gabarit R + 2 et éventuellement R + 2 + t"; que les motifs ci-dessus reproduits ne disent pas autre chose; que, de la même manière, la partie requérante

n'indique pas avec précision à quelle critique touchant cette problématique l'auteur de l'acte entrepris n'aurait pas répondu;

Considérant que, s'agissant en particulier du gabarit, la partie requérante, réitérant le raisonnement qu'elle a pu tenir auparavant, persiste à opposer le R+2 existant au R+3 en projet sans tenir compte de la justification avancée par l'auteur de l'acte attaqué qui adopte comme point de comparaison, non pas le nombre d'étages, mais plutôt la hauteur des bâtiments; que ce critère n'apparaît pas dénué de pertinence; qu'il ne traduit pas, dans le chef de l'autorité, une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'il y a lieu encore de relever que si le R+3 est effectivement le programme de construction de principe du projet litigieux, celui qui jouxte immédiatement l'habitation de la partie requérante est un R+2 qui, d'après les estimations de la partie requérante, ne présente qu'un différentiel de 2 mètres de hauteur par rapport à celle-ci, en ce compris la rambarde de sécurité; qu'enfin, l'auteur de l'acte entrepris justifie adéquatement la partie en R+4 du projet litigieux en indiquant que celle-ci se situe en retrait de l'alignement de sorte qu'elle sera peu perceptible depuis le domaine public;

Considérant, par ailleurs, que le grief n'est pas davantage fondé en ce qu'il prétend que l'auteur de l'acte attaqué n'aurait pas pris en compte la déclivité de l'avenue Albert I^{er}; qu'en effet, d'une part, celle-ci ressort très clairement des plans joints à la demande de permis; que, d'autre part, l'autorité communale indique expressément dans un considérant repris dans la décision attaquée que "l'intervention paysagère, conçue en escalier, assure une composition urbanistique cohérente et sans rupture avec les immeubles voisins"; que ce motif permet à suffisance à la partie requérante de comprendre pourquoi sa réclamation n'a pas été suivie sur ce point;

Considérant qu'il y a lieu aussi de souligner que l'appréhension du gabarit du projet litigieux et de son intégration dans le bâti environnant ne se limite pas aux deux considérants reproduits ci-dessus et mis en exergue par la partie requérante; que cette problématique a été abordée dans le détail, et à plusieurs reprises, par les instances qui ont été amenées à éclairer l'auteur de la décision entreprise, ainsi qu'en attestent d'ailleurs les nombreux considérants que celle-ci comporte sur le sujet (pp. 13, 14, 15, 20, 21 de 32);

Considérant que, dans ces conditions, les exigences tenant à la motivation formelle du permis attaqué sont respectées; que la partie requérante n'apporte aucun élément probant permettant d'établir l'existence d'une erreur

manifeste d'appréciation ou d'une erreur de fait; que, partant, le deuxième grief n'est pas fondé;

Considérant que, concernant les pertes d'ensoleillement et de luminosité et l'effet d'écrasement, que le passage de l'acte attaqué qui est critiqué par la partie requérante est libellé comme suit :

" Considérant que, lors de l'examen du préjudice relatif à une perte d'ensoleillement, le Conseil d'Etat retient notamment comme critères : l'importance de la perte qui doit être excessive et anormale au point de dépasser les limites du supportable par rapport aux gênes et désagréments normaux de voisinage en ville, l'aggravation de la situation qui n'est pas prévisible, les périodes de l'année et de la journée, ainsi que le lieu où cette perte est ressentie, de même que l'existence d'autres éléments, par exemple la végétation, intervenant également pour réduire le soleil à ces époques (cf. arrêts 167.365 du 31 janvier 2007, 171.693 du 31 mai 2007, 172.036 du 8 juin 2007, 187.248 du 21 octobre 2008);

Considérant que le projet permet de refermer un îlot situé en milieu urbain et urbanisé, repris dans une zone urbanisable; qu'en outre, cet îlot se situe en centre-ville, espace voué à accueillir un bâti dense; que la construction d'immeubles à cet endroit constitue un élément prévisible; que, contrairement à ce que les requérants affirment, l'impact du projet en termes d'ensoleillement n'est pas excessif et anormal au point de dépasser la limite du supportable par rapport aux gênes et désagréments normaux de voisinage en ville, comme le démontre l'étude d'ensoleillement portée au dossier, et ce en tenant également compte des modifications apportées aux plans; que, par ailleurs, dans le cadre du présent recours, le préjudice avancé par les requérants manque de motivation de fait; qu'aucune précision n'est par exemple donnée quant aux lieux où la perte revendiquée serait ressentie; que, par ailleurs, le recours revendique une perte de «tout ensoleillement et luminosité»; que ces propos, concluant quasi au «black-out», sont excessifs; qu'il n'y a pas de perte totale d'ensoleillement et de luminosité (p. 23/32)";

Considérant qu'il y a lieu de relever que, à nouveau, la partie requérante fait abstraction des analyses qui, reproduites dans l'acte entrepris, ont précédé l'appréciation finale portée par l'autorité; que, de celles-ci, on retient notamment que les pertes de luminosité causées aux habitations voisines par le projet litigieux ont été examinées à chaque stade de la procédure d'instruction de la demande de permis;

Considérant qu'en termes de motivation formelle, l'auteur de l'acte attaqué a indiqué à suffisance les raisons qui l'ont amené à considérer que le projet était acceptable (îlot à refermer en milieu urbain, interprétation de l'étude d'ensoleillement,...), en particulier par rapport à l'immeuble de la partie requérante;

Considérant que, comme le relèvent l'auteur de l'acte attaqué et la partie intervenante, les critiques de la partie requérante sont - et ont toujours été - fort imprécises, notamment en ce qu'elles ne font pas le départ entre l'ombre résultant effectivement de l'édification du projet litigieux et celle - déjà existante - qui a pour origine l'immeuble de la partie requérante, qui est situé au sud de son jardin;

qu'ainsi, de manière assez visible, l'absence d'ensoleillement de son habitation au mois de décembre ne résulte nullement de l'érection du projet litigieux; qu'en réalité, comme cela ressort de l'étude d'ensoleillement jointe à la demande de permis, la perte partielle de luminosité en mars, en juin et en septembre occasionnée par le projet litigieux ne se fait ressentir qu'en début de matinée, l'ombre étant ensuite causée par la propre habitation de la partie requérante; que, dans ces conditions, il n'est pas établi par la partie requérante que l'appréciation portée par l'auteur de l'acte entrepris est erronée en fait, contrairement à ce qu'elle allègue; que celui-ci a pu statuer en connaissance de cause;

Considérant qu'enfin, l'effet d'écrasement allégué n'étant pas autrement développé, il n'appelait pas d'autres réponses que celles qui ont été données à propos du gabarit de l'immeuble projeté et de la perte de luminosité engendrée par celui-ci; que, du reste, l'avis du collège communal, reproduit dans l'acte entrepris et aux motifs duquel le ministre déclare se rallier, contient un développement spécifique quant à l'effet d'écrasement; que, partant, le troisième grief n'est pas fondé;

Considérant que, s'agissant des mesures adoptées pour limiter les inconvénients inhérents à l'exécution du chantier, il résulte de la lecture attentive de la requête en annulation que le seul grief véritablement concret allégué par la partie requérante concerne la suppression du parking pendant la durée des travaux;

Considérant que, si l'on peut mesurer les désagréments - par nature temporaires - que ceux-ci causeront au commerce de la partie requérante, il paraît matériellement impossible d'imposer au propriétaire d'un bien qu'il maintienne une activité de parking pendant qu'il est en train d'en construire un nouveau, en sous-sol qui plus est; qu'il en résulte que la réclamation portant sur ce point n'appelait pas de réponse spécifique de la part de l'auteur de l'acte attaqué; qu'au demeurant, il y a lieu de relever que les autorités publiques se sont souciées de cette problématique puisqu'il résulte de la lecture du permis que des contacts ont été noués avec les écoles voisines afin que, en dehors des périodes de fréquentation scolaire, celles-ci mettent à disposition leurs cours de récréation pour offrir une solution de parking temporaire (p. 19/32); que, de même, l'autorité communale a prévu que la portion inférieure de l'avenue Général Bertrand et la partie de la rue Porte de Mouland contigüe aux habitations voisines du projet seront réservées, pendant l'exécution des travaux, au stationnement des riverains et des installations de chantier (ibidem);

Considérant, s'agissant de l'aggravation alléguée de la situation entre la décision adoptée en première instance et l'acte attaqué, il y a lieu de rappeler que l'appréciation émise par l'autorité de première instance ne lie pas l'autorité de recours; qu'il ne suffit donc pas de montrer que les conditions imposées par l'autorité

de première instance étaient plus strictes, et donc plus favorables à la partie requérante, que celles édictées par l'autorité de recours pour conclure à l'irrégularité de l'acte attaqué; que, pour parvenir à pareille conclusion, il faut en effet démontrer que cet assouplissement témoigne, dans le chef de l'autorité, d'une erreur manifeste commise dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation; qu'en l'espèce, pareille erreur n'est pas démontrée; que la plupart des conditions émises par l'autorité de première instance qui n'ont pas été reprises par l'autorité de recours ne relevaient pas directement de sa compétence (notamment en ce qui concerne le stationnement) ou ne faisaient que formaliser des principes élémentaires touchant au respect des règles de l'art (remettre en état des trottoirs, dresser un état des lieux contradictoire,...), tandis que nombre d'exigences encadrant la bonne exécution des travaux qui avaient été édictées par la commune demeurent d'application, notamment diverses conditions sectorielles applicables aux engins de chantier, ainsi qu'une série de conditions particulières concernant les vibrations et la qualité de l'air pendant la durée du chantier; qu'en son article 3, l'acte attaqué a, en effet, confirmé les conditions "environnementales" édictées dans le permis délivré en première instance par les fonctionnaires technique et délégué; que, pour le surplus, en ce que la partie requérante dénonce un revirement d'attitude non justifié, outre qu'un tel grief est invoqué tardivement au stade du dernier mémoire, il y a lieu de rappeler qu'il y a, le cas échéant, un revirement d'attitude quand il est le fait d'une même autorité administrative; que tel n'est pas le cas en l'espèce; que, partant, le quatrième grief n'est pas fondé;

Considérant, sur la question de la gaine de désenfumage, que l'auteur de l'acte attaqué se réfère aux justifications développées par les fonctionnaires technique et délégué dans leur décision de première instance; que celles-ci indiquent notamment que le parking souterrain est équipé d'un système de désenfumage "en cheminée" permettant d'évacuer de façon contrôlée les fumées, la chaleur et les gaz, que ce type de système permet en outre "une meilleure dispersion dans l'atmosphère des fumées et des gaz et engendre des nuisances sonores moindres, voire inaudibles compte tenu du contexte sonore urbain dans lequel il est destiné à s'implanter" et que, enfin, "l'impact visuel de la gaine de désenfumage, projetée en intérieur d'îlot, est diminué grâce à son parement en briques de même tonalité que les façades des bâtiments";

Considérant qu'en ce que la critique émise par la partie requérante concerne la motivation formelle de l'acte, celle-ci est non fondée; qu'en effet, contrairement à ce qu'elle allègue, ces motifs sont adéquats et nullement stéréotypés; que, pour le surplus, la partie requérante n'apporte aucun élément concret qui amènerait à conclure que l'auteur de l'acte entrepris a commis une erreur manifeste

dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation; que, partant, le cinquième grief n'est pas fondé;

Considérant qu'il s'ensuit que la première branche du moyen n'est fondée en aucun de ses cinq griefs;

Considérant, sur la seconde branche du moyen, que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité devant accorder ou refuser un permis de le faire en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation; que, dès lors, la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts; que les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière n'a été accordée qu'en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière;

Considérant que, s'agissant des critiques portant sur la gaine de désenfumage, il est tout d'abord renvoyé à l'examen du dernier grief de la première branche du moyen quant à son intégration urbanistique; qu'il convient d'ajouter ensuite que ce système a fait l'objet d'une fiche technique propre jointe à la demande de permis; que, de plus, les inconvénients liés à un parking de ce type ont été évoqués dans la notice et son exploitation est soumise au respect de plusieurs conditions;

Considérant, s'agissant de la chaudière à pellets, que la pertinence de ce choix a été justifiée dans la notice, contrairement à ce qu'allègue le requérant; que, surtout, comme le relève la partie intervenante, l'auteur de l'acte entrepris s'est penché sur les inconvénients liés à ce système de chauffage puisque son exploitation est soumise au respect de plusieurs conditions concernant, d'une part, les émissions de la chaudière, en ce compris la mise en place d'un système de contrôles, et, d'autre part, le stockage et la manutention des pellets de bois;

Considérant qu'il s'ensuit que la seconde branche n'est pas fondée;

Considérant, par conséquent, que le moyen unique n'est pas fondé;

Considérant que la partie adverse sollicite la condamnation de la partie requérante au paiement d'une indemnité de procédure de 700 euros; qu'il y a lieu d'y faire droit,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente juin 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.