

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.248 du 25 octobre 2016

A. 219.098/XIII-7650

En cause : **JAUMOTTE** Anne-Marie,
ayant élu domicile chez
Me Barthélémy GORZA, avocat,
avenue Louise 250
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme RENTAFORM,**
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Gautier MELCHIOR, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,
2. **la Commune de Waterloo,**
ayant élu domicile chez
Me Frédéric van den BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles.

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

Vu la requête introduite le 4 juillet 2016 par Anne-Marie JAUMOTTE qui demande la suspension de l'exécution de "la décision du Gouvernement wallon du 27 janvier 2016 ayant pour objet d'accorder à la [société anonyme] S.A. RENTAFORM, sur recours, un permis d'urbanisme pour la démolition d'une maison d'habitation et la construction d'un immeuble de six logements sis à [...] Waterloo, avenue Schattens 15-17";

Vu la requête introduite le 25 avril 2016 par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 7 juin 2016 par laquelle la société anonyme (S.A.) RENTAFORM demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la requête introduite le 9 juin 2016 par laquelle la commune de Waterloo demande à être reçue en qualité de partie intervenante au soutien de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 16 juin 2016 accueillant ces interventions;

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

Vu les notes d'observations des parties intervenantes;

Vu le rapport de M^{me} VANDERHELST, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 13 septembre 2016 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 12 octobre 2016 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me N. BONBLED, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaisant pour la partie adverse, Me G. MELCHIOR, avocat, comparaisant pour la première partie intervenante, et Me L. CECI, loco Me F. VAN DEN BOSCH, avocat, comparaisant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VANDERHELST, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. La partie requérante est propriétaire d'une habitation unifamiliale sise à Waterloo, place Jean Jacobs 13, qui est son domicile.

Contre récépissé du 2 octobre 2014, la S.A. RENTAFORM introduit une demande de permis d'urbanisme relative au bien voisin, sis place Jean Jacobs 15-17, cadastré 1^{ère} division, section B, parcelles n^{os} 596-597, et ayant pour objet la démolition d'une maison unifamiliale et la construction d'un immeuble de six appartements. Un complément de dossier sera par ailleurs déposé le 9 décembre 2014.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles.

Le dossier de demande de permis comporte, entre autres, une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ainsi qu'une note explicative. Cette dernière précise notamment que l'immeuble comprendra "6 appartements de 2 chambres, dont 2 duplex orientés au sud côté jardin. Le gabarit est rez + 1 + toiture type mansart côté rue et 4 niveaux côté jardin, comme les maisons voisines. 2 garages 2 voitures au rez + 4 emplacements de parking à l'extérieur".

2. Le 23 décembre 2014, il est accusé réception du dossier complet de demande de permis.

3. Une enquête publique est organisée du 5 au 19 janvier 2015 en application de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Elle donne lieu à plusieurs réclamations, dont une émanant de la partie requérante.

4. La demande de permis donne par ailleurs lieu aux avis suivants :

- le 2 janvier 2015, un avis de VIVAQUA indiquant ne pas avoir de remarque particulière à formuler;
- le 6 janvier 2015, un avis favorable conditionnel d'ORES;
- le 16 janvier 2015, un avis favorable conditionnel du Service Incendie;
- le 19 janvier 2015, un avis défavorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) motivé comme suit :

" Considérant que le projet s'inscrit entre deux types de constructions dont les profondeurs sont très différentes, que le bâtiment situé à gauche est une maison unifamiliale de faible profondeur (9 m 42), que le bâtiment situé à droite est un petit immeuble à appartements nettement plus profond (14 m 57);

Considérant que le projet prévoit un décrochage afin d'essayer de réduire l'impact de la profondeur pour le voisin de gauche, que ce décrochage s'opère à faible distance de la mitoyenneté et ne limite donc que très peu cet impact; qu'il est souhaitable de revoir le projet afin de procéder à un décrochage nettement plus loin de la mitoyenneté, au milieu de la façade arrière par exemple;

Considérant que le projet s'implante à l'ouest de la maison de gauche, que sa profondeur excessive réduira significativement l'ensoleillement de fin de journée pour les occupants de cette maison et sur la terrasse;

Considérant que le projet ne présente que 4 emplacement de parking intérieurs et 4 emplacements extérieurs situés devant les garages, que non seulement ce nombre est insuffisant au regard de la densité projetée (6 appartements) et devrait être porté à 9 emplacements, mais que ces emplacements ne sont pas utilisables de manière réaliste, les places extérieures bloquant les places intérieures; qu'il est illusoire de considérer que le projet ne doit pas présenter de places de parking complémentaires car il se situe face au parking communal, celui-ci étant déjà saturé en permanence;

Considérant que le projet présente deux entrées séparées pour chacun des deux duplex, que cette configuration laisse imaginer qu'à terme ceux-ci puissent être divisés en deux studios, que ces entrées séparées ne sont donc pas souhaitables ni nécessaires;

Considérant que la taille des appartements est très petite, qu'une telle densification n'est pas souhaitée par la commission;

Considérant que le projet doit être revu en profondeur en tenant mieux compte de son environnement et plus particulièrement de la maison de gauche;

EMET UN AVIS DEFAVORABLE à 13 voix contre et 2 pour".

5. Le 27 janvier 2015, l'architecte de la S.A. RENTAFORM sollicite le dépôt de plans modifiés, ce qui est autorisé par le collège communal le 6 février 2015.

6. Le 12 juin 2015, l'architecte communique une étude d'ensoleillement ainsi qu'une note des conseils de la S.A. RENTAFORM visant à répondre aux remarques exprimées lors de l'enquête publique, pour, en conclusion, renoncer à l'introduction de plans modifiés.

7. Le 28 août 2015, le collège communal de Waterloo refuse le permis sollicité, considérant que "les problèmes importants relevés en ce qui concerne la profondeur projetée, la qualité relative des duplex et le déficit de stationnement sont autant d'arguments qui aboutissent à la conclusion que ce programme de six appartements est trop important compte tenu de l'espace fourni par le terrain et de la configuration des bâtiments voisins".

8. Le 24 septembre 2015, la S.A. RENTAFORM introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon.

9. Le 26 octobre 2015, une audition est organisée. Le même jour, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur le projet, motivé comme suit :

" [...]

Compte tenu de ce que le cadre légal transmis par l'administration précise que la parcelle en cause se situe en zone d'habitat au plan de secteur;

Compte tenu de ce que l'administration relève plusieurs manquements aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite à savoir :

« - Absence d'emplacement de stationnement réservé (article 415 du CWATUP)
- Présence d'une marche pour accéder au sas d'entrée (article 415/1 du CWATUP)»;

Compte tenu de ce que la demande consiste en la démolition de l'immeuble abandonné et la construction d'un immeuble deux façades refermant le front de bâti entre l'habitation située au 13 et l'immeuble à appartement sis au n°19; que la rue est composée aussi bien de petits immeubles à appartements que de maisons unifamiliales;

Compte tenu de ce que la commune a refusé le permis d'urbanisme essentiellement pour une question de profondeur du bâtiment mais aussi pour un manque d'emplacement de parcage et conclu par le fait que la densité serait trop importante;

Compte tenu de ce que la commission ne remet pas en cause la densité à cet endroit proche d'un ensemble de services;

Compte tenu par contre de ce que la commission estime que consacrer le rez-de-chaussée aux garages n'est pas cohérent; qu'en effet, il eut été plus convivial de réaliser un accès garage en sous-sol et de consacrer le solde du rez-de-chaussée à l'entrée et à du logement;

Compte tenu de ce que la réalisation de parkings en sous-sol permettrait aussi la réalisation de rangements pour les vélos et motos;

Compte tenu de ce que la commission estime également qu'il y a lieu de préserver davantage l'intimité des parcelles voisines;

La commission émet un avis défavorable".

10. Le 8 décembre 2015, les conseils de la S.A. RENTAFORM adressent d'ultimes observations à la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4).

11. Le 12 janvier 2016, la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) propose au Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la

Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal de refuser le permis sollicité.

12. Le 27 janvier 2016, ce dernier octroie le permis d'urbanisme sollicité, moyennant le respect de plusieurs conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé comme suit :

" Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal;

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

Considérant que Monsieur Guy LAMBIN, agissant au nom et pour compte de la société RENTAFORM S.A. a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à [...] Waterloo, avenue Adolphe Schattens, 15-17, cadastré Waterloo, 1^{ère} division, section B, n^{os} 596 et 597 et ayant pour objet la démolition d'une maison d'habitation et la construction d'un immeuble de six logements;

Considérant qu'en date du 28 août 2015, le collège communal de Waterloo a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du collège communal a été envoyée au demandeur le 8 septembre 2015;

Considérant que Maître Gautier MELCHIOR, agissant au nom et pour compte de la société RENTAFORM S.A., a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 24 septembre 2015, réceptionné le 28 septembre 2015; que le recours a été introduit dans les formes et les délais légaux; qu'il est recevable;

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

Considérant qu'une audition a eu lieu en date du 26 octobre 2015;

Considérant que cette commission a émis, en date du 26 octobre 2015, un avis défavorable (voir annexe 1);

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 12 janvier 2016, une proposition de refus du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du code de l'environnement, est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant que l'article 26 du Code dispose que :

'[...]

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone considérée telle qu'elle résulte de l'article 26 précité du Code;

Considérant dès lors qu'il convient d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti, de son impact dans le paysage et de sa compatibilité avec le voisinage;

Considérant que la demande n'est pas conforme au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite pour ce qui concerne :

- Absence d'emplacement de stationnement réservé (article 415);
- Présence d'une marche pour accéder au sas d'entrée (article 415/1);

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité en application de l'article 330, 2°, du Code; qu'une enquête publique s'est tenue du 5 janvier 2015 au 19 janvier 2015;

Considérant que trois réclamations ont été introduites, dont une pétition contresignée par neuf personnes; que ces réclamations portent essentiellement sur :

- le gabarit de l'immeuble projeté;
- les vues depuis le futur immeuble vers les jardins des voisins;
- l'architecture de la façade et l'organisation des plans;
- les emplacements de stationnement insuffisants;
- l'affectation et la densité;

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

- Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité; que son avis en séance du 19 janvier 2015 est défavorable;
- Service Incendie Braine-l'Alleud; que son rapport en date du 16 janvier 2015 est favorable conditionnel (voir annexe 2);

Considérant que, dans son avis, la Commission indique notamment que :

'[...]

Considérant que suite à l'audition, l'avocat du demandeur a envoyé un courrier en date du 8 décembre 2015; qu'il propose le respect des articles 414 et suivants du Code sous forme de conditions au permis; qu'il propose également la suppression de deux fenêtres latérales pouvant engendrer une perte d'intimité des voisins; qu'il démontre la difficulté et les désavantages d'un parking en sous-sol;

Considérant que le gabarit avant, la façade à rue et un programme d'immeuble à appartements s'intègrent correctement au bâti existant, ainsi que l'a bien démontré le Collège communal dans son analyse;

Considérant que le projet intègre un emplacement de stationnement par logement, étant entendu que les visiteurs ou les véhicules supplémentaires pourront bénéficier des emplacements disponibles sur l'espace public;

Considérant que le gabarit arrière est maximaliste; que la jonction entre un immeuble cubique et une maison d'habitation est un défi architectural; que

celui-ci n'a pas été correctement relevé en ce qu'il génère une volumétrie trop importante à l'arrière du bâtiment; qu'il eut été préférable de travailler avec des retraits, tant en plan qu'en élévation;

Considérant que la densité résulte tant de la situation d'un bien (logements/hectare) que du gabarit admissible dans un contexte bâti et non bâti; que la volumétrie du projet devant être revue à la baisse sur l'arrière du bâtiment impliquera peut-être une diminution du nombre de logements;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, et qui rejoignent l'avis de la Commission, que le projet doit être refusé»;

Considérant que l'autorité de recours ne partage pas et ne se rallie pas à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, et par la Commission d'avis sur les recours;

Considérant que pour ce qui concerne la densité, non remise en cause par la Commission d'avis sur les recours, elle est raisonnable et justifiée au vu de l'implantation du projet en zone d'habitat, proche du centre-ville de Waterloo, des commerces, des services et des infrastructures administratives communales; qu'en outre le projet participe à une gestion parcimonieuse du sol en rencontrant adéquatement les objectifs de l'article 1^{er} du Code précité; qu'en outre, les logements proposés permettent d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs occupants;

Considérant que pour ce qui concerne le gabarit proposé, tant en façade à rue qu'en façade arrière, il convient de souligner que le projet tel que présenté que [sic] les niveaux d'acrotère du projet se raccorde harmonieusement aux différents niveaux des constructions contiguës (niveau de corniche, niveau du brisé de la toiture à Mansart,...); que la volumétrie proposée s'inscrit parfaitement dans les alignements existants; que le collège communal confirme cette appréciation dans sa décision de la manière suivante :

« [...] Considérant qu'au niveau de sa hauteur du côté rue, le bâtiment s'inscrit correctement dans l'alignement des bâtiments voisins; que son deuxième étage est même principalement exprimé comme un Mansart avec une corniche dans l'alignement de celui des maisons voisines de gauche, tandis qu'un élément central s'inscrivant en saillie s'élève légèrement plus haut et est revêtu d'une simple toiture plate, en référence aux immeubles à appartements voisins;

Considérant que le gabarit projeté et les alignements proposés permettent d'assurer une jonction très correcte du côté rue; [...]»;

Considérant que pour ce qui concerne la perte d'ensoleillement, le Conseil de la société demanderesse a produit une étude d'ensoleillement qui démontre que cette perte reste limitée, voire marginale, et en tout cas admissible pour de l'habitat de centre-ville;

Considérant que pour ce qui concerne les emplacements de stationnement, l'immeuble projeté comprendra deux garages de deux voitures; qu'au droit du projet se trouve un vaste parking communal; qu'au vu de ce qui précède et au regard du cadre urbanistique dans lequel le présent projet vise à s'implanter, il convient de souligner que l'offre en stationnement est suffisante;

Considérant que pour ce qui concerne les matériaux proposés en façade avant et leur tonalité respective, le zinc peut être admis pour le bandeau supérieur, sa tonalité s'approchant significativement de celle de l'ardoise, les panneaux en pierre naturelle de ton blanc cassé devront être remplacés par une pierre naturelle de ton foncé et la brique de parement de ton gris anthracite par une brique de parement de ton rouge à brun rougeâtre; que ces modifications sont sollicitées en

vue d'assurer une parfaite intégration du projet aux tonalités en présence dans le cadre bâti immédiat;

Considérant que pour prévenir toute perte d'intimité, il conviendra de supprimer deux fenêtres latérales situées au 1^{er} et au 2^{ème} étage en façade latérale arrière et donnant sur la parcelle voisine;

Considérant que le projet devra respecter le «Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite»;

Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que l'autorité de recours estime que la demande peut être acceptée; que le permis d'urbanisme peut être délivré sous conditions;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Guy LAMBIN, agissant au nom et pour compte de la société RENTAFORM S.A. relatif à un bien sis à [...] Waterloo, avenue Adolphe Schattens, 15-17, cadastré Waterloo, 1^{ère} division, section B, n° 596 et 597 et ayant pour objet la démolition d'une maison d'habitation et la construction d'un immeuble de six logements est OCTROYÉ aux conditions suivantes :

- les panneaux en pierre naturelle de ton blanc cassé seront remplacés par une pierre naturelle de ton foncé;
- la brique de parement de ton gris anthracite sera remplacée par une brique de parement de ton rouge à brun rougeâtre;
- les deux fenêtres latérales situées au 1^{er} et au 2^{ème} étage en façade latérale arrière et donnant sur la parcelle voisine seront supprimées (concerne le living 1A-2 et le living 2A-2);
- le projet respectera les avis suivants :
 - Service Incendie Braine-l'Alleud du 16 janvier 2015 (voir annexe 2);
 - Vivaqua S.C.R.L. du 02 janvier 2015 (voir annexe 3);
 - ORES S.C.R.L. du 06/01/2015 (voir annexe 4)
- le projet respectera le «règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiment ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite» pour ce qui concerne les deux éléments suivants soulevés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux :
 - prévoir un emplacement de stationnement réservé (article 415);
 - supprimer la marche pour accéder au sas d'entrée (article 415/1);

[...]";

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 1^{er} et 4 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles D.50 et D.64 du Livre I^{er} du Code wallon de l'environnement, du principe du bon aménagement des lieux, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, du principe général de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'insuffisance, de l'erreur et l'inadéquation des motifs;

qu'elle observe que la partie adverse a décidé d'octroyer un permis d'urbanisme à la S.A. RENTAFORM pour la réalisation d'un projet dont le gabarit a donné lieu à de

nombreuses critiques et avis négatifs, principalement sur le volume maximaliste arrière;

qu'elle estime que la décision est justifiée de manière stéréotypée, insuffisante et par un renvoi vers un passage manifestement inadéquat de la décision du collège communal qui a initialement refusé le permis;

qu'elle soutient qu'en raison de la décision initiale de refus de permis du collège communal, de même qu'en raison des lourdes objections émises dans les avis négatifs de la C.C.A.T.M., de la commission d'avis sur les recours et de la proposition de refus de permis du département juridique de la DGO4, il appartenait au Gouvernement wallon de motiver spécialement sa décision d'octroi en répondant de manière complète et adéquate à ces objections;

qu'elle développe son moyen au regard du volume en façade arrière, de la perte d'ensoleillement et de l'aspect de la façade avant;

Considérant que, s'agissant du volume en façade arrière, elle prétend :

- qu'il existe dans le dossier une unanimité quant au caractère maximaliste et inadmissible des volumes en façade arrière et un manque flagrant d'intégration du projet dans le contexte bâti existant et, en particulier, au droit de la jonction avec son habitation,
- que compte tenu de l'appréciation négative unanime quant aux volumes en façade arrière du projet, du degré de détails de la motivation de la décision initiale de refus de permis et de l'ampleur des critiques qui appellent à ce que le projet soit revu pour assurer une meilleure intégration dans son contexte, il convenait, pour la partie adverse de répondre, par le biais d'une motivation spéciale, suffisante et adéquate, notamment quant au gabarit maximaliste du projet en façade arrière, à la différence de profondeur excessive entre le projet et l'habitation de la partie requérante et la jonction inadéquate entre ces deux bâtiments, et quant à l'impact visuel et l'effet d'écrasement résultant du mur aveugle créé sur le côté droit du bien de la partie requérante sur toute la hauteur du projet (11,50 m) et sur une grande profondeur,
- que la l'acte attaqué n'est pas motivé sur la question de la profondeur du projet, sur sa jonction avec son bien, sur l'effet d'écrasement et sur l'impact visuel,
- que les seules considérations expressément consacrées au gabarit sont clairement insuffisantes et non pertinentes, puisqu'elle est dans l'impossibilité de comprendre pour quel motif de fait et/ou de droit la partie adverse a estimé devoir s'écarter de la décision initiale de refus ainsi que de l'ensemble des principaux avis émis,

- que cette motivation est en outre inadéquate en ce que l'acte attaqué entend justifier la conformité du volume arrière avec le contexte urbanistique bâti en se référant exclusivement à des considérations qui se rapportent à la façade avant du projet;

Considérant que, s'agissant de la perte d'ensoleillement, elle prétend :

- que dans la décision initiale de refus du 28 août 2015, le collège communal avait pris la peine de répondre, en fait, à une note de motivation déposée en dehors de l'enquête publique par le conseil de la S.A. RENTAFORM, et avait conclu qu'il était bien question d'une perte excessive d'ensoleillement, ce même dans un contexte urbanisé,
- que malgré cette appréciation qui procède d'une analyse de fait, l'acte attaqué ne contient qu'une motivation laconique pour conclure à une perte qui reste limitée, voire marginale, et en tout cas admissible pour de l'habitat de centre-ville, ce en partant pourtant des mêmes données que le collège communal, mais sans rien reprendre de sa motivation,
- que la partie adverse a manqué à son devoir de minutie et de motivation et que ce défaut de motivation est d'autant plus inadmissible que le caractère excessif de la perte d'ensoleillement générée par le projet avait également été souligné dans la réclamation de la partie requérante ainsi que dans l'avis négatif de la C.C.A.T.M.;

Considérant que, s'agissant de l'aspect de la façade avant, elle prétend :

- que la Commission d'avis sur les recours avait dans son avis relevé l'absence de convivialité de la façade avant résultant de l'occupation du rez par des garages, en lieu et place d'espaces pour le rangement des vélos et motos,
- que l'acte attaqué ne répond à aucun moment à cette objection pourtant essentielle dès lors qu'elle concerne l'aspect de la façade avant et
- qu'il n'existe pas d'exemple d'une telle structure de façade à proximité du projet;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse fait valoir ce qui suit :

- " En ce qui concerne le volume en façade arrière, la partie adverse, après avoir reproduit la motivation de la proposition de refus de l'administration, explique pourquoi elle ne se rallie pas à sa position s'agissant de la densité, elle rappelle que la Commission d'avis sur les recours ne l'a pas remise en cause «la commission ne remet pas en cause la densité à cet endroit proche d'un ensemble de services».

La Commission d'avis sur les recours a certes estimé «qu'il y a lieu de préserver davantage l'intimité des parcelles voisines»; cette observation a été entendue par la partie adverse qui a considéré «que pour prévenir toute perte d'intimité, il

conviendra de supprimer deux fenêtres latérales situées au premier et au deuxième étages en façade latérale arrière et donnant sur la parcelle voisine».

Examinant le gabarit du projet «tant en façade à rue qu'en façade arrière», la partie adverse a estimé : «il convient de souligner que le projet tel que présenté que [sic] les niveaux d'acrotère du projet se raccorde harmonieusement aux différents niveaux des constructions contiguës (niveau de corniche, niveau du brisé de la toiture à Mansart,...); que la volumétrie proposée s'inscrit parfaitement dans les alignements existants». Il est inexact par conséquent de considérer que la motivation ne se rapporte qu'à la façade avant. Elle se rapporte également à la façade arrière, même si la partie adverse aurait pu être plus explicite et observer qu'afin de s'harmoniser avec la profondeur réduite de l'habitation de gauche, le projet présente un jeu de décrochage au niveau de sa façade arrière qui est de 3 mètres au niveau du premier et du second étages et aurait pu également noter que la profondeur de l'habitation située à gauche du projet est nettement inférieure à celle des autres immeubles de l'avenue Adolphe Schattens. La reproduction dans la motivation de l'acte attaqué de deux considérants de la décision de refus prise par le collège communal ne signifie pas que la partie adverse a estimé que cette appréciation valait pour l'immeuble en projet tant en façade à rue qu'en façade arrière. Au reste, le champ d'application territorial de chacun des considérants reproduits de la décision de refus du collège communal est déterminé avec précision : «Considérant qu'au niveau de sa hauteur du côté rue; considérant du côté rue»).

En ce qui concerne la perte d'ensoleillement, la partie adverse a considéré que «le conseil de la société demanderesse a produit une étude d'ensoleillement qui démontre que cette perte reste limitée, voire marginale, et en tout cas admissible pour de l'habitat de centre-ville». Ni la Commission d'avis sur les recours, ni l'administration dans la proposition de refus au ministre, n'ont estimé que la réalisation du projet impliquait une perte d'ensoleillement excessive. La demanderesse de permis, lorsqu'elle a produit l'étude d'ensoleillement, a commenté celle-ci comme suit :

« il ressort de cette dernière que l'avancée (reprise en point A dans l'étude) est source d'une très faible perte d'ensoleillement. Ainsi, aux équinoxes, jusqu'à 13h30, aucune ombre ne sera engendrée par cette avancée sur la façade arrière de cette habitation. Après 13h30, seule une petite partie de cette façade subira progressivement une perte d'ensoleillement. Au solstice d'été, la perte d'ensoleillement générée par cette avancée sera plus significative aux alentours de 15h30 mais restera tout à fait marginale avant cette heure. Par ailleurs, l'influence de cette avancée sur l'ensoleillement de l'habitation de gauche est toute relative par rapport à celle résultant du décrochage situé à 3 mètres de la limite de propriété (repris au point B dans l'étude). Au vu de cette étude, il y a donc lieu de constater que :

- le projet engendrera effectivement une perte d'ensoleillement au niveau de la façade arrière de l'habitation de gauche;
- toutefois, cette perte d'ensoleillement n'est pas excessive par rapport à ce que l'on est en droit d'attendre dans une zone d'habitat située au centre ville;
- la perte d'ensoleillement générée par l'avancée située à 0,68 mètre de la limite de propriété est marginale.

En conséquence, sur la base de cette étude, nous pouvons conclure qu'il n'est pas opportun d'accentuer le décrochage projeté en supprimant ladite avancée, dès lors que cette modification n'apportera aucun bénéfice utile. Au contraire, à la lecture des plans, la disparition de l'avancée critiquée aurait pour effet d'engendrer la suppression d'une chambre au niveau des étages inférieurs du projet. Partant, en plus de n'être d'aucune utilité, cette modification porterait atteinte au confort des logements projetés. Au surplus, il convient de remarquer qu'un mur existe déjà entre la maison de gauche et le terrain

concerné par le projet. Ce faisant, en raison de la présence de ce mur d'une profondeur de 1,21 mètre, cette maison connaît déjà une perte d'ensoleillement. A cela, il convient également de prendre en considération la présence d'arbres dans le jardin, lesquels ont également pour effet d'atténuer l'ensoleillement des habitations. En l'état actuel, l'habitation sise au n°13 de l'avenue A. Schattens connaît déjà une perte d'ensoleillement engendrée, d'une part, par la présence d'un mur d'une profondeur comparable à l'avancée de l'immeuble à appartements projeté et, d'autre part, en raison de la végétation existante».

La partie requérante qui ne produit pas une autre étude d'ensoleillement, ne critique en tout cas pas l'appréciation de la partie adverse selon laquelle la perte d'ensoleillement reste «en tout cas admissible pour de l'habitat de centre-ville».

S'agissant des emplacements de stationnement, la partie adverse a considéré que l'immeuble projeté «comprendra deux garages de deux voitures; qu'au droit du projet, se trouve un vaste parking communal; qu'au vu de ce qui précède et au regard du cadre urbanistique dans lequel le présent projet vise à s'implanter, il convient de souligner que l'offre en stationnement est suffisante».

Il convient d'observer que l'administration ayant pris connaissance de l'avis de la Commission d'avis sur les recours a quant à elle considéré : «que le gabarit avant, la façade à rue et un programme d'immeuble à appartements s'intègrent correctement au bâti existant, ainsi que l'a bien démontré le collège communal dans son analyse; considérant que le projet intègre un emplacement de stationnement par logement, étant entendu que les visiteurs ou les véhicules supplémentaires pourront bénéficier des emplacements disponibles sur l'espace public». Ces deux considérants font suite à l'observation selon laquelle l'avocat du demandeur a démontré la difficulté et les désavantages d'un parking en sous-sol.

En effet, le 8 décembre 2015, les avocats de la demanderesse de permis ont soutenu :

« il convient d'avoir tout d'abord à l'esprit que la mise en sous-sol des garages serait extrêmement difficile à réaliser. D'un point de vue technique, eu égard au relief du sol, le jardin se trouvant à près de 1,60 mètre en-dessous du niveau de la rue, la réalisation d'un garage en sous-sol impliquerait l'aménagement d'une pente d'accès extrêmement inclinée. Par ailleurs, un parking en sous-sol impliquerait l'aménagement d'une aire de manœuvres dans la zone de jardin au vu du rayon de braquage nécessaire et aboutirait à la création de places de stationnement fort étroites (2,5 mètres) coincées entre deux murs avec une aire de circulation de 6 mètres de large rendant le croisement des véhicules bien compliqué (voir croquis repris en annexe). La création d'un parking en sous-sol paraît donc difficile à mettre en œuvre et aboutirait à un aménagement étriqué et fort peu confortable. Dans ces conditions, je doute de la pertinence de cette proposition, d'autant plus que d'un point de vue esthétique, je ne suis pas certain que l'aménagement d'une pente d'accès vers un garage soit plus conforme au bon aménagement des lieux que l'installation des parkings au rez-de-chaussée.

Enfin, permettez-moi d'attirer votre attention sur le caractère extrêmement onéreux de cette opération difficile à mettre en œuvre et au résultat fort mitigé».

Il en résulte que la partie adverse a suffisamment et adéquatement motivé l'acte attaqué au regard des dispositions visées dans le moyen.

Il en résulte aussi qu'elle n'a pas versé dans une erreur manifeste d'appréciation";

Considérant que, dans sa note d'observations, la S.A. RENTAFORM, première partie intervenante, fait valoir que le Gouvernement wallon, agissant en qualité d'autorité réformatrice, n'est pas tenu de répondre point par point aux différents griefs qui fondent la décision de refus dont recours, qu'il faut et qu'il suffit que l'arrêté ministériel permette de vérifier que les griefs exprimés dans le cadre de l'instruction du dossier ont été examinés par l'autorité de recours et de comprendre les raisons pour lesquelles elle a décidé d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité;

qu'elle explique que les principaux griefs soulevés dans l'avis défavorable de la C.C.A.T.M., les réclamations, la décision de refus du collège communal et la proposition de la DGO4 portent sur le programme (densité de logement) non adapté, le gabarit du projet et son impact sur l'habitation de la requérante en terme de perte d'ensoleillement, de vue et d'intimité, l'esthétique des façades à revoir, le nombre insuffisant d'emplacements de parking;

qu'elle estime que la motivation de l'acte attaqué aborde ces différents griefs et permet de comprendre pourquoi la partie adverse a jugé pouvoir s'en écarter, si bien qu'à la lecture de cette motivation, la requérante a pu prendre connaissance des raisons pour lesquelles la partie adverse a délivré le permis d'urbanisme sollicité, à savoir :

- que la densité est raisonnable et justifiée au vu de l'implantation du projet en zone d'habitat au plan de secteur et proche du centre-ville,
- que le gabarit proposé s'inscrit dans les alignements existants et assure une jonction très correcte du côté rue,
- que l'impact généré par la profondeur de l'immeuble sur l'habitation de la requérante reste acceptable pour de l'habitat de centre-ville, l'étude produite par la société RENTAFORM démontrant que la perte d'ensoleillement reste limitée,
- que, pour préserver l'intimité de la requérante, la partie adverse subordonne l'octroi du permis d'urbanisme à la condition de supprimer les deux fenêtres latérales situées au 1^{er} et 2^{ème} étages en façade latérale arrière,
- que, moyennant certaines adaptations portant sur la tonalité des matériaux utilisés, les façades s'intègrent avec les matériaux déjà présents dans le cadre bâti environnant,
- que l'offre de stationnement est suffisante dès lors que le projet comprendra deux garages de deux voitures et qu'un vaste parking communal se trouve à proximité;

qu'elle fait valoir, au surplus, que l'acte attaqué ne justifie pas la conformité du volume arrière avec le contexte bâti en se référant exclusivement à des considérations qui se rapportent à la façade avant du projet, mais qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse a pris en considération l'impact du projet en terme de luminosité sur la façade arrière de l'habitation de la requérante et

que la partie adverse a donc apprécié la nuisance la plus significative du projet qui pourrait être engendrée par la profondeur de l'immeuble projeté sur cette habitation;

qu'elle ajoute qu'il ressort de l'étude d'ensoleillement déposée par ses soins que la perte d'ensoleillement causée par le projet ne modifiera pas substantiellement la situation existante, la perte d'ensoleillement restant effectivement limitée, voire marginale et en tout cas admissible pour de l'habitat de centre-ville;

que, s'agissant enfin de la suggestion de la commission d'avis sur les recours d'aménager le garage en sous-sol, elle soutient que cette appréciation n'est pas pertinente de sorte que si l'autorité sur recours ne doit pas répondre point par point à tous les avis émis dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, il en va a fortiori ainsi au sujet d'une telle remarque; qu'elle observe qu'il a été démontré que cette suggestion impliquerait notamment l'aménagement d'une aire de manœuvre dans la zone de jardin au vu du rayon de braquage nécessaire et aurait pour conséquence de laisser un espace limité pour le stationnement des véhicules, lequel serait coincé entre deux murs avec une aire de circulation de 6 mètres de large rendant le croisement de véhicules compliqué;

Considérant que, dans sa note d'observations, la commune de Waterloo, seconde partie intervenante partage les arguments de la partie requérante;

qu'elle rappelle les termes de sa décision de refus concernant le caractère maximaliste et inadmissible des volumes en façade arrière et le manque d'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti et soutient qu'aucun élément de l'acte attaqué ne répond à ces objections ni n'explique la raison pour laquelle, malgré ces constats objectifs, le projet litigieux pouvait être autorisé;

qu'elle prétend que la motivation est également inadéquate en ce qui concerne la perte d'ensoleillement puisque, dans sa décision de refus, cette question a été examinée longuement, alors que l'acte attaqué n'y répond pas;

qu'elle soutient aussi que l'acte attaqué révèle une erreur manifeste d'appréciation puisque, au vu des caractéristiques du projet, des nombreux avis négatifs et de sa décision initiale de refus, il est établi que le projet ne pourrait être autorisé parce qu'il ne s'intègre pas dans le cadre bâti et non bâti environnant, créant un effet de rupture et des nuisances importantes sur les bâtiments voisins, alors que des alternatives sont possibles; qu'elle conclut qu'en autorisant un tel projet, la partie adverse n'a pas correctement analysé ses caractéristiques ni son intégration dans le cadre environnant ou les impacts qu'il pourrait avoir sur le voisinage immédiat et que cet élément est d'autant plus grave que ces problèmes étaient connus;

Considérant que la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs dispose que les décisions individuelles doivent être motivées en la forme; que, pour autant, l'administration active n'a pas l'obligation de répondre point par point aux objections soulevées lors de l'enquête publique ou au cours des consultations; qu'il faut, mais suffit, que les motifs de l'acte administratif rencontrent au moins globalement ces objections et avis et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer dans tel sens; qu'il faut que le demandeur et, en cas de litige, le juge puissent comprendre, à la lecture de la décision, pourquoi les objections n'ont pas été suivies et vérifier que celle-ci a été prise en connaissance de cause;

Considérant que le gabarit de l'immeuble projeté, particulièrement sa volumétrie en façade arrière, a fait l'objet d'observations et de réclamations particulièrement précises et détaillées dans le cadre de l'instruction de la demande de permis;

Considérant que des griefs ont été formulés sur cet aspect lors de l'enquête publique, comme cela ressort d'ailleurs de l'aperçu qu'en donne l'acte attaqué; que la réclamation introduite par la partie requérante lors de cette enquête contient à cet égard les considérations suivantes :

" [...] je ne peux être d'accord avec ce projet immobilier qui, tel qu'il est prévu, m'occasionnera d'importants troubles de jouissance et dévalorisera mon immeuble pour les raisons suivantes :

1. Raisons relatives à la conception et à l'architecture de la façade arrière de l'immeuble en projet

L'immeuble projeté s'aligne à l'arrière sur l'immeuble situé au n° 19 et ne tient absolument aucun compte de la situation de ma maison d'habitation, sise au n° 13, bien antérieure aux immeubles à appartements situés à partir du n° 19. Ma maison se retrouvera en recul forcé de 5,35 m avec comme conséquence la perte de lumière et d'ensoleillement de ce côté sud. J'aurai vue sur un mur aveugle de la hauteur de ma maison et d'une profondeur dépassant de plus de 5 m ma terrasse. Le gabarit général de l'immeuble en projet se trouve en recul latéral de 3,00 m, diminuant l'emprise par rapport à l'ensoleillement, par contre, l'avancée à 0,68 m de distance latéralement sur une profondeur de 1,24 m sur les deux premiers niveaux est déplorable par rapport à ma terrasse. Je n'aurai donc plus aucune vue du côté droit et, selon mon évaluation, à partir de 15 h plus de soleil ni bien sûr de coucher de soleil mais une vue sur un mur. Il y aura donc une perte importante de lumière et de soleil tant sur ma terrasse que dans une série de pièces intérieures de vie de mon immeuble allant du rez-de-chaussée jusqu'au 2^{ème} étage.

Les terrasses, balcons et vitrages prévus à chaque niveau à l'arrière de l'immeuble en projet auront des vues directes sur mon jardin entraînant promiscuité et perte de toute intimité.

La façade arrière de l'immeuble en projet n'a pas d'architecture et portera préjudice à mon immeuble notamment par le coloris utilisé";

Considérant que, dans l'avis défavorable de la C.C.A.T.M., émis le 19 janvier 2015, les considérations suivantes sont formulées sur cet aspect :

- " Considérant que le projet s'inscrit entre deux types de constructions dont les profondeurs sont très différentes, que le bâtiment situé à gauche est une maison unifamiliale de faible profondeur (9 m 42), que le bâtiment situé à droite est un petit immeuble à appartements nettement plus profond (14 m 57);

Considérant que le projet prévoit un décrochage afin d'essayer de réduire l'impact de la profondeur pour le voisin de gauche, que ce décrochage s'opère à faible distance de la mitoyenneté et ne limite donc que très peu cet impact; qu'il est souhaitable de revoir le projet afin de procéder à un décrochage nettement plus loin de la mitoyenneté, au milieu de la façade arrière par exemple";

Considérant que, dans sa décision de refus du 28 août 2015, le collège communal de Waterloo a consacré de longs développements à l'appréciation de la conception de l'immeuble projeté, de son gabarit et de son admissibilité en termes de bon aménagement du territoire; que la situation de la partie requérante mais également celle plus générale du contexte bâti ont été prises en compte à cet égard; qu'il y est ainsi exposé ce qui suit :

- " Considérant que cet immeuble, projeté avec six appartements, se trouve être à la jonction entre un groupe de maisons unifamiliales d'une part, et un ensemble de petits immeubles à appartements d'autre part;

Considérant que, du côté gauche, sont implantées en retrait de l'alignement plusieurs maisons mitoyennes de gabarit R + 1 + toit, dont les n^{os} 11 et 13 contigus au projet revêtent, de la même manière que l'immeuble à démolir, une toiture à faux Mansart offrant un beau volume utile sous combles;

Considérant que toutes ces maisons présentent un niveau sous corniche dans le même alignement, des toitures à versants, des façades en briques brun/rouge et des fenêtres aux proportions similaires, de sorte qu'elles offrent un ensemble architectural très homogène et harmonieux;

Considérant que du côté droit, sont implantés trois petits immeubles à appartements, les deux plus proches étant de gabarit R + 2 à toit plat et le suivant disposant d'un imposant volume de toiture par-dessus;

Considérant qu'en terme de profondeur de construction, les habitations de gauche s'étendent sur environ 9 m 50 tandis que les immeubles projetés s'étendent jusqu'à environ 14 m 50;

Considérant que le défi du projet consiste donc à créer un bâtiment dont l'implantation, le gabarit, l'esthétique et aussi le programme forment une jonction la plus juste possible entre deux ensembles architecturaux différents et ne mettant en péril ni l'un, ni l'autre;

Considérant que la demande propose un immeuble de gabarit R + 2 à toit plat; qui dispose d'un niveau supplémentaire en sous-sol, lui-même positionné 1 m 13 sous le niveau du jardin situé en contrebas de la voirie;

Considérant que la profondeur s'étend majoritairement sur la même profondeur que celle de l'immeuble à appartements voisin, c'est-à-dire 14 m 57, auxquels s'ajoutent des terrasses, balcons et escaliers;

Considérant que dans ce volume projeté sont prévus six appartements deux chambres d'environ 100 m² chacun, les deux premiers logements étant des duplex occupant l'arrière des niveaux rez et -1 et profitant chacun d'un jardin privatif;

Considérant que ce bâtiment dispose en plus de deux garages pour deux voitures au rez-de-chaussée, ainsi que de caves et locaux techniques en sous-sol;

Considérant qu'au niveau de sa hauteur du côté rue, le bâtiment s'inscrit correctement dans l'alignement des bâtiments voisins; que son deuxième étage est même principalement exprimé comme un Mansart avec une corniche dans l'alignement de celui des maisons voisines de gauche, tandis qu'un élément central s'inscrivant en saillie s'élève légèrement plus haut et est revêtu d'une simple toiture plate, en référence aux immeubles à appartements voisins;

Considérant que le gabarit projeté et les alignements proposés permettent d'assurer une jonction très correcte du côté rue;

Considérant par contre qu'il n'en est pas de même en ce qui concerne la profondeur du bâtiment;

Considérant en effet que le projet s'est aligné sur le bâtiment voisin le plus profond alors que la maison mitoyenne située à gauche est moins profonde de 5 m;

Considérant que cette différence de profondeur entre les deux bâtiments est totalement inacceptable, étant donné que le projet est situé à l'ouest de cette habitation, en réduisant de ce fait considérablement son ensoleillement en façade arrière et dans son jardin;

Considérant qu'un petit travail volumétrique est opéré sur une largeur de 3 m de manière à réduire cette profondeur par palier et atténuer le décalage avec la maison voisine; que ce travail est clairement insuffisant dès lors qu'il implique encore, pour cette habitation, l'ajout d'un mur en mitoyenneté profond de 2 m 20 et haut de 11 m 50 par rapport à son jardin, suivi par un mur plein en retrait d'à peine 68 cm, sur une profondeur d'1 m 24 et une hauteur de 5 m, suivi enfin d'un second mur plein, cette fois en retrait de 3 m de la mitoyenneté, sur une hauteur de 11 m 50, portant ainsi le décalage entre les façades arrière des deux bâtiments à 5 m;

Considérant que la construction projetée crée donc un écran formant œillère sur toute la hauteur du bâtiment et sur une profondeur très importante; que l'impact visuel pour le voisin concerné est incontestablement très important, tout comme l'impact en terme de perte d'ensoleillement;

Considérant aussi que cette volumétrie place un certain nombre de fenêtres en façade arrière du projet qui, tout en respectant le code civil, créent, malgré tout, des vues assez intrusives vers le jardin de ce même voisin;

Considérant même qu'une petite toiture plate, qu'il serait facile d'utiliser en terrasse dès lors qu'elle est contiguë à un séjour disposant de fenêtres de ce côté, offre un promontoire supplémentaire avec vue directe vers cette même propriété voisine;

Considérant dès lors qu'en terme de profondeur, le projet propose un raccord entre les bâtiments existants nettement insatisfaisant et qui engendre un réel préjudice à l'habitation située au n° 13;

[...]

Considérant que, de manière théorique et sans évaluation du contexte particulier de la parcelle, une densité plus importante que dans des endroits éloignés du centre de la commune semble en effet se justifier;

Considérant cependant qu'au vu de la configuration des lieux et de la volumétrie qu'engendre une telle densité, il apparaît clairement que cette densité est trop importante, celle-ci entraînant une dépréciation des biens voisins;

Considérant que la position du terrain en centre-ville, sa situation en zone d'habitat au plan de secteur et ses caractéristiques lui permettant d'accueillir un immeuble à appartements ne peuvent en effet justifier la minimisation de la gêne causée aux riverains, contrairement à ce que prétend la note;

Considérant qu'en ce qui concerne la profondeur, la note stipule que celle du bâtiment projeté s'harmonise avec les immeubles voisins dès lors qu'elle s'aligne à l'immeuble le plus profond et qu'elle présente un jeu de décrochage en façade arrière pour limiter l'impact du projet sur l'immeuble le moins profond;

Considérant cependant que le décrochement est insuffisant et réalisé bien trop près de la limite mitoyenne, de sorte que la maison de gauche se voit totalement écrasée par l'avancée du projet; que le préjudice causé est d'autant plus important qu'il touche à l'ensoleillement de cette maison en raison de l'orientation;

Considérant qu'il serait nettement plus cohérent et respectueux du voisinage de prévoir une façade arrière qui s'adapte à la profondeur des deux constructions mitoyennes et pas uniquement à celle du bâtiment le plus profond; que la différence de profondeur entre ces deux constructions peut en effet être opérée par paliers, mais en suivant une gradation nettement plus douce";

Considérant que, dans la proposition de décision de refus adressée par la DGO4 au Ministre compétent, le 12 janvier 2016, il est exposé ce qui suit :

" Considérant que le gabarit avant, la façade à rue et un programme d'immeuble à appartements s'intègrent correctement au bâti existant, ainsi que l'a bien démontré le Collège communal dans son analyse;

Considérant que le projet intègre un emplacement de stationnement par logement, étant entendu que les visiteurs ou les véhicules supplémentaires pourront bénéficier des emplacements disponibles sur l'espace public;

Considérant que le gabarit arrière est maximaliste; que la jonction entre un immeuble cubique et une maison d'habitation est un défi architectural; que celui-ci n'a pas été correctement relevé en ce qu'il génère une volumétrie trop importante à l'arrière du bâtiment; qu'il eût été préférable de travailler avec des retraits, tant en plan qu'en élévation;

Considérant que la densité résulte tant de la situation d'un bien (logements/hectare) que du gabarit admissible dans un contexte bâti et non bâti; que la volumétrie du projet devant être revue à la baisse sur l'arrière du bâtiment impliquera peut-être une diminution du nombre de logements";

Considérant que, pour toute réponse à l'ensemble de ces objections et avis, l'acte attaqué contient les motifs suivants, seuls expressément consacrés au gabarit de l'immeuble projeté :

" Considérant que pour ce qui concerne le gabarit proposé, tant en façade à rue qu'en façade arrière, il convient de souligner que le projet tel que présenté que

[sic] les niveaux d'acrotère du projet se raccorde harmonieusement aux différents niveaux des constructions contiguës (niveau de corniche, niveau du brisé de la toiture à Mansart,...); que la volumétrie proposée s'inscrit parfaitement dans les alignements existants; que le collège communal confirme cette appréciation dans sa décision de la manière suivante :

« [...] Considérant qu'au niveau de sa hauteur du côté rue, le bâtiment s'inscrit correctement dans l'alignement des bâtiments voisins; que son deuxième étage est même principalement exprimé comme un Mansart avec une corniche dans l'alignement de celui des maisons voisines de gauche, tandis qu'un élément central s'inscrivant en saillie s'élève légèrement plus haut et est revêtu d'une simple toiture plate, en référence aux immeubles à appartements voisins;

Considérant que le gabarit projeté et les alignements proposés permettent d'assurer une jonction très correcte du côté rue [...]»;

[...]"

Considérant, à la lecture de ces brefs motifs de portée générale visant globalement façades avant et arrière et au vu de l'ensemble des observations et avis restitués ci-avant, qu'il est manifeste que la motivation est insuffisante; qu'elle ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquels l'auteur de l'acte attaqué n'a pas suivi les griefs répétés et précis relatifs à la volumétrie arrière de l'immeuble projeté;

Considérant que ces motifs visent de manière globale les niveaux d'acrotères des façades arrière et avant, sans se pencher en aucune façon sur la question du décrochage en façade arrière pourtant mise en exergue de façon extrêmement précise et détaillée dans la décision de refus du collège communal et également retenue dans la proposition de décision de refus de la DGO4; qu'à ce titre déjà, il n'est pas possible de comprendre la position de l'auteur de l'acte attaqué;

Considérant que les seuls développements spécifiques consistent à chercher une confirmation dans certaines considérations restituées de la décision initiale du collège communal de Waterloo; que la partie adverse et la première requérante en intervention ne contestent cependant pas que ces considérations concernent exclusivement la façade avant du projet, soit le côté rue; que ces éléments sont dès lors sans pertinence quant à l'appréciation du volume en façade arrière;

Considérant que la partie adverse admet elle-même qu'elle "aurait pu être plus explicite et observer qu'afin de s'harmoniser avec la profondeur réduite de l'habitation de gauche, le projet présente un jeu de décrochage au niveau de sa façade arrière qui est de 3 mètres au niveau du premier et du second étages et aurait pu également noter que la profondeur de l'habitation située à gauche du projet est nettement inférieure à celle des autres immeubles de l'avenue Adolphe Schattens";

Considérant que ces dernières considérations constituent tout au plus une motivation a posteriori de l'acte attaqué, ce qui ne permet pas de satisfaire aux dispositions et principes visés au moyen; que, en outre, elles demeurent limitées et leur adéquation n'est pas établie de sorte qu'elles ne peuvent en toute hypothèse pas mener à la conclusion qu'un défaut de motivation formelle pourrait être aisément comblé, au point d'admettre que la partie requérante n'a pas d'intérêt au moyen; que noter qu'un décrochage est prévu demeure manifestement insuffisant puisque le collège communal de Waterloo s'est employé à exposer pourquoi les caractéristiques de ce décrochage sont insatisfaisantes dans les circonstances de la cause; qu'observer que la profondeur de l'habitation de la partie requérante est nettement inférieure à celle des autres immeubles de l'avenue Adolphe Schattens s'avère également insuffisant; qu'en effet, la décision de refus du collège communal de Waterloo révèle qu'une appréciation assez précise du contexte bâti a été faite par le collège communal et qu'il en ressort que, du côté gauche du projet, la profondeur de l'habitation de la partie requérante est loin de représenter une situation isolée, ce dont le plan d'implantation atteste également;

Considérant que la première requérante en intervention, bénéficiaire du permis attaqué, fait valoir qu'il ressortirait de la motivation de l'acte attaqué que l'impact de la profondeur de l'immeuble sur l'habitation de la requérante resterait acceptable pour de l'habitat en centre-ville dès lors qu'elle a démontré que la perte d'ensoleillement reste limitée, que la partie adverse a bien apprécié la nuisance la plus significative du projet qui pourrait être engendrée par la profondeur de l'immeuble projeté;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué relative à la perte d'ensoleillement ne saurait toutefois combler les lacunes identifiées quant à la motivation de ce même acte consacrée au gabarit de l'immeuble projeté, en l'occurrence sa profondeur et volumétrie en façade arrière; que, d'une part, l'auteur de l'acte attaqué ne fait pas ce lien dans la motivation de l'acte attaqué; que, d'autre part, la motivation de l'acte attaqué relative à la perte d'ensoleillement n'est elle-même pas exempte de critiques; qu'en effet, alors que la décision de refus du collège communal de Waterloo contient une analyse circonstanciée de cette question, tenant notamment compte de la note justificative apportée par les conseils de la S.A. RENTAFORM à la suite de leur proposition de plans modifiés, l'acte attaqué ne contient à cet égard qu'une motivation extrêmement brève et de nature stéréotypée, ne permettant en tout cas pas de comprendre comment une même étude d'ensoleillement peut amener à des appréciations en totale opposition, soit une perte d'ensoleillement qualifiée d'"excessive" par le collège communal et une perte "limitée, voire marginale, et en tout cas admissible" pour la partie adverse;

Considérant, en conclusions, que, en ce qu'il vise la motivation de l'acte attaqué au regard du volume en façade arrière du projet et sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs exprimés, le premier moyen est fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen, de la violation des articles 1^{er}, 123 et 415 du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1 à 3, du principe de bonne administration, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation;

que, dans une première branche, elle soutient que la condition imposée quant à l'obligation de prévoir un emplacement de stationnement réservé pour les personnes à mobilité réduite ne peut être qualifiée d'accessoire, dès lors qu'en raison des caractéristiques techniques d'un tel emplacement, la mise en œuvre de cette condition implique nécessairement de devoir réduire d'une place supplémentaire le nombre de parkings, passant ainsi de quatre emplacements à trois emplacements;

qu'elle souligne que l'insuffisance de quatre emplacements de parking pour les six logements projetés a été soulevée pendant l'instruction de la demande de permis et estime que ce problème s'est encore aggravé à l'occasion de la délivrance du permis; qu'elle relève que les deux espaces intérieurs fermés de parking sont d'une largeur libre respective d'un peu moins de 5 mètres et prétend qu'en tenant compte des caractéristiques techniques d'un emplacement réservé fixées par l'article 415 du CWATUP, dont notamment une largeur minimale de 3,30 mètres par emplacement, il ne resterait donc plus dans l'un des deux espaces fermés qu'une largeur de 1,70 mètre, ce qui est matériellement insuffisant pour pouvoir prévoir un second emplacement de parking; qu'elle en déduit que si la condition posée quant au respect de l'article 415 du CWATUP semble à première vue accessoire dans sa formulation, les répercussions concrètes qui en résultent ne le sont pas;

qu'elle conclut que, sur le point sensible du nombre d'emplacements de parking, la partie adverse semble avoir omis de prendre en compte les répercussions concrètes de la condition qu'elle a posée en termes d'accessibilité, ce qui constitue une erreur manifeste d'appréciation ainsi qu'un manquement à son devoir de minutie, de motivation et de bonne administration; qu'elle précise que si l'auteur de l'acte attaqué décrit le projet comme comportant 2 x 2 emplacements de parking, ce qu'il estime suffisant, il reste toutefois muet sur la question de savoir si cette conclusion reste inchangée dans le cas où il n'y aurait finalement plus que trois emplacements, raison pour laquelle la condition critiquée n'est pas accessoire; qu'elle ajoute que sa réalisation est laissée à l'entière appréciation du bénéficiaire de permis, ce qui n'est pas non plus admis;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse fait valoir ce qui suit :

" Dans la lettre adressée par les conseils de la demanderesse de permis à l'administration le 8 décembre 2015, il est écrit :

« s'agissant du premier motif soulevé par la commission; le demandeur de permis entend se conformer au règlement général relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. A ce sujet, la mise en conformité du projet aux deux prescriptions épinglées par l'administration (emplacements parking et marches d'accès) nécessite de minimales adaptations. Celles-ci pourront donc aisément faire l'objet d'une condition du permis d'urbanisme».

L'administration, sur le vu de ce courrier et de l'ensemble des pièces du dossier, dans la note adressée au ministre, a à ce sujet considéré : «que le projet intègre un emplacement de stationnement par logement, étant entendu que les visiteurs ou les véhicules supplémentaires pourront bénéficier des emplacements disponibles sur l'espace public». Quant à la partie adverse, elle a considéré : «que pour ce qui concerne les emplacements de stationnement, l'immeuble projeté comprendra deux garages de deux voitures; qu'au droit du projet se trouve un vaste parking communal; qu'au vu de ce qui précède et au regard du cadre urbanistique dans lequel le présent projet vise à s'implanter, il convient de souligner que l'offre en stationnement est suffisante et d'imposer au titre de condition le respect du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, à savoir «prévoir un emplacement de stationnement réservé (art. 415)».

L'article 415 du CWATUPE porte : «Les parkings doivent comporter à proximité immédiate de leur sortie ou de l'entrée du bâtiment qu'ils jouxtent un emplacement d'une largeur minimale de 3,3 mètres et un même emplacement par tranche successive de 50 emplacements. Ces emplacements sont réservés sur une surface horizontale et sont signalés». Il n'est nulle part indiqué dans cette disposition que l'emplacement doit être extérieur au bâtiment ou intérieur à celui-ci. D'autre part, la partie adverse n'a pas délivré l'acte attaqué au motif que le projet intégrait 8 emplacements de stationnement mais bien au motif qu'il comprendra deux garages de deux voitures et qu'au droit du projet se trouve un vaste projet communal.

La condition est par conséquent bien accessoire";

Considérant que, dans sa note d'observations, la S.A. RENTAFORM, première partie intervenante, fait valoir que l'adaptation d'une place de stationnement au critère énoncé dans le règlement relatif aux personnes à mobilité réduite (P.M.R.) n'aura pas pour effet de supprimer une place de parking; qu'elle explique que l'aménagement d'un tel emplacement est tout à fait envisageable à l'intérieur de l'immeuble projeté sans pour autant rendre impossible le stationnement d'un second véhicule, que les parkings présentent, au niveau des emplacements futurs, une largeur allant de 5,27 à 5,82 mètres de sorte que le parking présente une largeur et une longueur suffisantes pour accueillir un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite; qu'à l'audience, elle corrige d'ailleurs la mesure de ces emplacements, ceux-ci étant pour elle, d'une largeur de 6,1 à 6,3 mètres; qu'elle ajoute, "au surplus", qu'il est toujours envisageable de créer la place réservée aux

P.M.R. à l'intérieur de l'immeuble et un emplacement de parking "traditionnel" à l'extérieur; qu'elle en conclut que le respect de la condition litigieuse n'aura pas pour effet de limiter les places de stationnements au nombre de trois, les quatre emplacements projetés étant maintenus;

Considérant que, dans sa note d'observations, la commune de Waterloo, seconde partie intervenante partage les arguments de la partie requérante;

qu'elle estime en outre que cette condition ne pourrait être acceptée en ce qu'elle représente une modification importante du projet qui aurait pu justifier son refus, ce qui n'a pas été correctement appréhendé par la partie adverse; qu'elle rappelle à cet égard les termes de sa décision de refus et en déduit que puisque les emplacements de stationnement existants étaient déjà insuffisants pour permettre l'autorisation du projet, la partie adverse ne pouvait délivrer un permis impliquant une réduction supplémentaire des places disponibles;

qu'elle fait par ailleurs valoir que, pour autoriser le projet, la partie adverse a considéré que les possibilités de stationnement étaient suffisantes, se fondant toutefois sur l'existence de deux garages de deux voitures; qu'elle soutient qu'en imposant une condition qui prévoit la réduction du nombre d'emplacements de stationnement, la motivation de la partie adverse n'est plus adéquate et que le projet ne pouvait recevoir une appréciation identique; qu'elle prétend que la partie adverse a ainsi commis un erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'un permis d'urbanisme peut, en vertu de l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP, être assorti de conditions; que celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu'en aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées; qu'elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise;

Considérant qu'en ce qui concerne les emplacements de stationnement, l'auteur de l'acte attaqué a estimé que l'offre du projet est suffisante au motif que "l'immeuble projeté comprendra deux garages de deux voitures; qu'au droit du projet se trouve un vaste parking communal [...]";

Considérant que la présence d'emplacements à l'extérieur, telle qu'initialement présentée dans le dossier de demande de permis ("2 garages 2 voitures au rez + 4 emplacements de parking à l'extérieur"), n'est plus évoquée; que l'explication est probablement à trouver, entre autres, dans la décision de refus du collège communal de Waterloo qui soulignait "que le plan montre en effet quatre emplacements dans le bâtiment et quatre à l'extérieur" et "qu'objectivement, ces quatre places extérieures ne peuvent être prises en compte dès lors qu'elles empêchent l'accès aux quatre places intérieures";

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué a ainsi expressément tenu compte de la présence de quatre emplacements intérieurs de stationnement pour apprécier l'offre en stationnement du projet; que, dès lors, toute condition susceptible d'affecter ce nombre de places devrait mener à la conclusion qu'elle n'est pas accessoire;

Considérant que l'acte attaqué impose, entre autres conditions du permis, le respect du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiment ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite pour ce qui concerne deux éléments soulevés par la DGO4, dont le premier implique de "prévoir un emplacement de stationnement réservé (article 415)";

Considérant que l'article 415 du CWATUP dispose comme suit :

" Les parkings doivent comporter à proximité immédiate de leur sortie ou de l'entrée du bâtiment qu'ils jouxtent un emplacement d'une largeur minimale de 3,3 mètres et un même emplacement par tranches successives de 50 emplacements. Ces emplacements sont réservés sur une surface horizontale et sont signalés";

Considérant que les dimensions des garages de l'immeuble projeté appellent une réflexion sur la faisabilité d'un aménagement intérieur d'une place satisfaisant aux conditions posées par l'article 415 du CWATUP tout en maintenant une seconde place à ses côtés; que les plans que la première requérante en intervention reproduit dans sa note d'observations révèlent que ces parkings intérieurs présentent en certains points 5,82 mètres de largeur, mais aussi qu'en d'autres, la largeur n'est que de 5,62 mètres; qu'il s'ensuit que si, sur cet espace, une largeur de 3,30 mètres est déjà réservée, il est douteux que la largeur restante de 2,32 mètres sur une partie du solde sera suffisante pour un second emplacement, notamment pour garantir l'entrée dans le garage - la largeur de l'ouverture sur la rue n'étant d'ailleurs que de 5 mètres - et l'ouverture des différentes portières d'un véhicule;

Considérant que la nécessité d'un emplacement "P.M.R." appelait par conséquent un examen particulier de la demande au regard de cette exigence; que la décision de l'imposer par voie de condition ne permet pas d'établir que la possibilité de l'intégrer dans le projet autorisé est réelle et que l'ensemble des besoins de parking pourront encore être assumés; que la motivation est déficiente sur le point;

Considérant que le deuxième moyen est fondé en sa première branche;

Considérant qu'au terme des débats succincts, le Conseil d'Etat partage les conclusions du rapport déposé sur la base de l'article 93 du Règlement général de procédure;

Considérant qu'il y a lieu d'allouer à la requérante l'indemnité de procédure au montant de base de sept cents euros qu'elle sollicite à la charge de la partie adverse;

Considérant qu'en raison de la procédure utilisée des débats succincts, il y a lieu de rembourser à la partie requérante le droit de rôle payé pour la requête en annulation en application de l'article 70, § 1^{er}, alinéa 3 de l'arrêté du Régent,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du Gouvernement wallon du 27 janvier 2016 qui accorde à la S.A. RENTAFORM un permis d'urbanisme pour la démolition d'une maison d'habitation et la construction d'un immeuble de six logements sis à Waterloo, avenue Schattens 15-17.

Article 2.

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

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est allouée par la partie adverse à la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la première partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Article 4.

La taxe afférente à l'enrôlement de la requête en annulation d'un montant de 200 euros sera remboursée à la partie requérante par le service désigné au sein du Service public fédéral des Finances comme étant compétent pour encaisser les droits au Conseil d'Etat.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-cinq octobre deux mille seize par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

M. PAQUES.