

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 237.158 du 25 janvier 2017

A. 215.971/XIII-7329

En cause :

1. **MICHEL** Marianne,
 2. **DEVLEESCHOUWER** Nadine,
 3. **MORUE** Séverine,
 4. **HAERREL** Christophe,
- ayant tous élu domicile chez
M^e Alexis della FAILLE, avocat,
place de l'Hôtel de Ville 15-16
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée SEDIS,
ayant élu domicile chez
M^e Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 mai 2015, Marianne MICHEL, Nadine DEVLEESCHOUWER, Séverine MORUE et Christophe HAERREL demandent, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 17 mars 2015 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal, à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) SEDIS pour la construction d'un immeuble de six appartements sur un bien sis à Mont-Saint-Guibert, rue de la Fosse, cadastré 1^{ère} division, section B, parcelle n° 568b, et, d'autre part, l'annulation du même acte.

II. Procédure

Par une requête introduite le 18 juin 2015, la S.P.R.L. SEDIS demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n° 233.069 du 27 novembre 2015 accueille la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. SEDIS, ordonne la suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réserve les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure est introduite le 16 décembre 2015 par la partie adverse.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été échangés.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 7 décembre 2016, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 janvier 2017 à 09.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a fait rapport.

M^e Bernard FRANCIS, loco M^e Alexis della FAILLE, avocat, comparissant pour les parties requérantes, M^e Xavier DRION, avocat, comparissant pour la partie adverse, et M^e Emmanuel ANTOINE, loco M^e Benoît HAVET, avocat, comparissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations;

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur est entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Les faits utiles à l'examen du recours ont déjà été exposés dans l'arrêt n° 233.069 du 27 novembre 2015 qui a suspendu l'exécution du permis d'urbanisme attaqué.

IV. Procédure - demande d'application de l'article 21, alinéa 6 des lois coordonnées sur le Conseil d'État

IV.1. Thèse des parties requérantes

Dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes relèvent que l'arrêt n° 233.059, du 27 novembre 2015, qui a suspendu l'exécution du permis d'urbanisme attaqué, a été notifié aux parties adverse et intervenante le 3 décembre 2015 et considèrent qu'en application des articles 6 et 11/1 du règlement général de procédure, ces parties disposaient donc d'un délai de 30 jours à dater de cette notification pour transmettre leurs mémoires en réponse et en intervention; en effet, les délais visés aux articles 6 et 7 dudit règlement n'étaient pas écoulés au jour de l'envoi de la demande en suspension de sorte que ceux-ci étaient portés à trente jours à dater de la notification de l'arrêt de suspension aux parties; les parties adverse et intervenante pouvaient donc déposer leurs mémoires en réponse et en intervention jusqu'au 3 janvier 2016; ces mémoires, communiqués respectivement les 5 et 9 février 2016, sont donc tardifs. Il convient, selon elles, de les écarter des débats par application de l'article 21, alinéa 6 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat et il s'en déduit que les parties adverse et intervenante n'invoquent aucun élément nouveau depuis l'arrêt de suspension.

IV.2. Examen

L'article 21, alinéa 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose comme suit :

- " Les mémoires introduits par la partie adverse sont écartés d'office des débats lorsqu'ils ne sont pas introduits dans les délais fixés conformément à l'alinéa 1^{er}."

L'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat dispose notamment comme suit :

- " Art. 6. § 1^{er}. Dès que possible, le greffier en chef envoie une copie de la requête à la partie adverse."

§ 2. Si le dossier administratif est en la possession de la partie adverse, celle-ci a soixante jours pour transmettre au greffe un mémoire en réponse ainsi que le dossier administratif complet.

[...]

§ 4. Dès que possible, le greffier en chef notifie la requête, sur la base des indications de l'auditeur général ou du membre de l'auditorat qu'il désigne, aux personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire, pour autant qu'elles puissent être déterminées.

[...]".

- " Art. 7. Le greffier transmet une copie du mémoire en réponse à la partie requérante et l'avise du dépôt du dossier au greffe. La partie requérante a soixante jours pour faire parvenir au greffe un mémoire en réplique.

Une copie de celui-ci est transmise par le greffier à la partie adverse.

[...]".

- " Art. 11/1. L'envoi d'une demande de suspension interrompt les délais prévus aux articles 6 et 7. Si la suspension est ordonnée ou la suspension provisoire confirmée, le délai interrompu recommence à courir à partir de la notification de l'arrêt à la partie adverse et les délais visés aux articles 6 et 7 qui ne sont pas entièrement écoulés sont fixés à trente jours".

- " Art. 53. La chambre saisie de l'intervention statue sans délai sur la recevabilité de celle-ci et fixe le délai dans lequel la partie intervenante peut faire valoir ses observations.

Si l'intervention a été accueillie dans la procédure en référé, les délais dont dispose la partie intervenante pour déposer des mémoires sont les mêmes que ceux dont dispose la partie adverse".

L'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose notamment comme suit :

- " Art. 8. La demande de suspension ou de mesures provisoires contient, en plus des mentions qu'énumère l'article 2, § 1^{er}, 2^o et 4^o, et 2, du règlement général de procédure :

1^o l'intitulé «demande de suspension» ou «demande de mesures provisoires», ou ces deux mentions, en plus, le cas échéant, de celle de «requête en annulation»;

[...]

3^o le cas échéant, la référence du recours en annulation dont la demande est l'accessoire;

[...]".

- " Art. 9. Le greffier en chef transmet sans délai une copie de la demande de suspension ou de mesures provisoires à l'auditeur général, à la partie adverse et, pour autant qu'il puisse les déterminer, aux personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Quiconque a reçu notification de cette demande, ne peut former de demande en intervention dans la procédure de suspension que dans les quinze jours de la réception de cette notification".

" Art. 11. A moins que la section du contentieux administratif n'ait été mise en possession du dossier administratif dans le cadre du recours en annulation, la partie adverse transmet au greffier en chef, dans les quinze jours de la notification de la demande, le dossier administratif complet, auquel elle peut joindre une note d'observations. Si l'intervention a déjà été accueillie, la partie intervenante dispose du même délai pour déposer une note d'observations.

Si le mémoire en réponse ou en intervention a déjà été déposé, la note d'observations ne porte que sur l'urgence ou la nécessité de la suspension ou des mesures provisoires sollicitées, ainsi que, le cas échéant, sur la balance des intérêts visée à l'article 17, § 2, des lois coordonnées".

L'article 11/1 du règlement général de procédure vise l'hypothèse d'une demande de suspension introduite postérieurement à l'introduction de la requête en annulation, et dans laquelle le greffe du Conseil d'Etat a déjà communiqué une copie de la requête en annulation à la partie adverse ou une copie du mémoire en réponse au requérant, et partant, dans laquelle le délai visé à l'article 6 ou celui visé à l'article 7 pour transmettre les mémoires en réponse et en réplique a déjà commencé à courir.

En l'espèce, le 20 mai 2015, les parties requérantes ont introduit sous un pli recommandé à la poste une requête unique dans laquelle elles poursuivent l'annulation et demandent la suspension de l'exécution de "la décision d'octroi du permis d'urbanisme du 18 mars 2015 sollicité par la S.P.R.L. SEDIS, représentée par Monsieur Corentin MELIN".

L'arrêt n° 233.059, du 27 novembre 2015, suspend l'exécution de l'acte attaqué et accueille la requête en intervention.

Cet arrêt, notifié le 3 décembre 2015 à la partie adverse et à la partie intervenante, a été réceptionné par celles-ci le 8 décembre 2015.

Le délai de 30 jours pour demander la poursuite de la procédure commençait donc à courir le 9 décembre 2015 et venait à expiration le 7 janvier 2016.

Le délai de 60 jours pour communiquer les mémoires en réponse et en intervention prenait quant à lui cours le 9 décembre 2015 et venait à expiration le samedi 6 février 2016, reporté au plus prochain jour ouvrable, à savoir le lundi 8 février 2016.

La partie adverse et la partie intervenante ont respectivement demandé, les 16 et 23 décembre 2015, soit dans le délai de trente jours, la poursuite de la procédure.

La partie adverse a transmis le 3 février 2016, soit dans le délai réglementaire de soixante jours, un mémoire en réponse.

Le 8 février 2016, soit aussi dans le délai réglementaire, la partie intervenante a transmis un mémoire en intervention.

Dès lors que, s'agissant d'une requête unique, le délai d'envoi du mémoire en réponse visé à l'article 6 du règlement général de procédure n'avait pas encore commencé à courir "au jour de l'envoi de la demande en suspension"- et, partant, n'a pas été interrompu -, il n'y avait pas lieu de porter ce délai à trente jours à dater de la notification de l'arrêt de suspension aux parties adverse et intervenante, ces parties disposant en effet d'un délai de soixante jours à dater de la notification de l'arrêt pour communiquer un mémoire en réponse et un mémoire en intervention.

En conséquence, il n'y a pas lieu de faire application de l'article 21, alinéa 6 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat et d'écarter des débats les mémoires en réponse et en intervention communiqués dans les délais, cette disposition ne s'appliquant au demeurant pas au mémoire de la partie intervenante.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

D'une part, les parties requérantes soutiennent que l'acte attaqué ne contient aucune motivation propre dès lors que la partie adverse ne fait que se rallier, "sans le moindre sens critique et sans la moindre analyse personnelle", à la présentation du projet faite par son auteur et à l'avis de la commission d'avis sur les recours; en outre, la partie adverse ne justifie nullement l'octroi des dérogations pour chacune des contraventions du projet avec le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, et

avec celui 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; ainsi, en ce qui concerne le premier de ces règlements, la partie adverse ne dit mot sur le fait que la hauteur sous gouttières de l'immeuble est bien supérieure à celle des autres habitations, sur la présence d'imposantes lucarnes ou encore de nombreuses portes de garages; ni l'implantation d'un immeuble de 6 appartements dans un quartier qui n'abrite que des maisons unifamiliales, ni l'implantation des parkings privatifs dans les rues de la Cure et de la Fosse ne sont justifiées; la partie adverse n'a pas fait une application correcte des articles 113 et 114 du CWATUP et elle a, de plus, manqué à son obligation de motivation formelle des actes administratifs.

D'autre part, elles soutiennent que, concernant les différents critères permettant à l'autorité administrative d'octroyer des dérogations aux règlements d'urbanisme, "ce n'est pas parce que l'immeuble comprendra 6 appartements à vocation résidentielle qu'il est ipso facto compatible avec la destination d'une zone affectée à des maisons unifamiliales"; selon elles, en ce qui concerne le caractère architectural, le projet (G + R + 2 + T) ne sera pas compatible avec les autres immeubles du quartier qui sont des maisons unifamiliales (R + 1 + T) pour la plupart anciennes et à l'architecture classique. Elles reprochent aussi à la partie adverse de ne pas exposer spécifiquement en quoi le projet litigieux serait compatible avec l'option urbanistique du règlement général sur les bâtisses qui a pour but de préserver le centre historique de Mont-Saint-Guibert. Enfin, elles écrivent que "l'on ne peut pas dire que l'autorité aurait fait un usage «modéré» du recours à la dérogation puisque le projet déroge en l'espèce au moins en 5 points aux règlements généraux sur les bâtisses" et "qu'en outre aucune des dérogations n'a fait l'objet d'une motivation adéquate et spécifique".

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que les requérants n'ont pas intérêt au moyen en ce qui concerne les dérogations au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage par les personnes à mobilité réduite, se référant à cet égard à l'arrêt n° 185.777, du 21 août 2008.

Selon elle, l'enquête publique a identifié avec précision les dérogations concernées, comme le montre l'avis d'enquête, et l'acte entrepris est motivé sur les dérogations relatives au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme; il envisage aussi les dérogations au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage par les personnes à mobilité réduite, de sorte qu'il ne peut être considéré qu'elle aurait violé les dispositions visées au moyen.

Elle se réfère par ailleurs à l'arrêt de suspension n° 233.069 du 27 novembre 2015 dont elle rappelle le contenu et qui considère notamment "que l'arrêté ministériel du 30 août 2006 qui modifie l'arrêté ministériel du 21 mars 2004 n'a été publié que par mention au Moniteur belge et n'est pas produit aux dossiers des parties de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer, à ce stade de la procédure, les dispositions exactes sur lesquelles il se fonde". Elle reproduit intégralement l'arrêté ministériel du 30 août 2006 dans son mémoire.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante soulève une exception d'irrégularité du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées (R.G.B.Z.P.) de certaines communes en matière d'urbanisme fondée sur l'article 159 de la Constitution. Elle se réfère à l'arrêt GILLOT, n° 231.369, du 28 mai 2015, qui considère qu'une publication incomplète d'un arrêté ministériel qui détermine une partie du champ d'application territorial d'un règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.), est irrégulière de sorte que cet arrêté ministériel n'est pas obligatoire.

Elle soutient qu'en l'espèce, le R.G.B.Z.P., rendu obligatoire par l'arrêté ministériel du 30 août 2006, est irrégulier en ce qu'il n'a pas été correctement publié au Moniteur belge; un premier arrêté ministériel du 21 mars 2004 délimite le périmètre du territoire communal de la commune de Mont-Saint-Guibert pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme; un second arrêté ministériel du 30 août 2006 modifie l'arrêté ministériel du 21 mars 2004, mais ces publications sont incomplètes et ne déterminent pas précisément le champ d'application du R.G.B.Z.P. sur le territoire de la commune de Mont-Saint-Guibert puisque les délimitations exactes figurent sur les plans annexés qui n'ont pas fait l'objet d'une publication au Moniteur belge.

Elle ajoute, dans la ligne de l'arrêt GILLOT précité, que les périmètres ayant été arrêtés par un Ministre agissant seul, ont été pris par un auteur incompétent et doivent, par conséquent, être écartés en vertu de l'article 159 de la Constitution. Selon elle, en ce que le moyen est pris de la violation de règles qui ne sont pas applicables en l'espèce, l'arrêté ministériel visé devant être écarté, il manque en droit et est, par conséquent, irrecevable.

Par ailleurs, à son estime, les requérants n'ont pas intérêt aux griefs liés aux dérogations 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, dès lors que, à la supposer établie, l'irrégularité alléguée n'a réellement exercé aucune influence sur le sens de la

décision prise et n'a pas eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte, tandis que les parties requérantes n'ont été privées d'aucune garantie; en effet, selon elle, "l'autorité délivrante a adéquatement visé les faibles dérogations au règlement général" précité de sorte "qu'à supposer qu'un défaut de motivation existe, quod non, il est certain que celui-ci n'a pas modifié le sens de la décision prise", la déclivité du terrain justifiant que les dérogations soient accordées.

Elle conclut que le premier moyen est irrecevable ou à tout le moins non fondé.

D. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent qu'il n'y a pas que la catégorie des personnes spécifiquement visée par le règlement général 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 qui puisse avoir intérêt à son respect; elles ont bien intérêt à soulever la violation de ce règlement puisqu'il ressort de l'acte attaqué que le projet litigieux ne respecte pas les critères strictement imposés par l'article 415/1 du CWATUP et que la présence de marches sur le cheminement depuis le parking, en lieu et place d'une surface horizontale dépourvue de toute marche et de tout ressaut et dont le revêtement est non meuble, non glissant, risque d'engendrer des problèmes, dont l'incidence sera directe, personnelle et certaine pour elles; en effet, à supposer qu'une personne à mobilité réduite circule en chaise roulante, l'absence de surface horizontale permettant de relier directement le rez-de-chaussée des logements situés rue de la Cure aux parkings situés rue de la Fosse suppose donc concrètement que les personnes à mobilité réduite devront descendre la rue de la Cure et reprendre la rue de la Fosse pour accéder aux parkings, ce qui serait source d'insécurité, d'encombrement et de difficultés de circulation dans la rue de la Cure, les riverains devant en outre être particulièrement et constamment vigilants lorsqu'ils circulent aux abords de la construction litigieuse; la violation de l'article 415/1 du CWATUP a donc un impact direct sur les riverains, et notamment sur les parties requérantes. L'arrêt de suspension du 27 novembre 2015 reconnaît que l'augmentation de l'insécurité résultant de l'emplacement des garages dans la rue de la Fosse consécutive à celle du trafic automobile constitue un dommage grave dans leur chef; à leur estime, cette insécurité ne peut s'en trouver que renforcée du fait de la violation de l'article 415/1 du CWATUP; de même, l'insécurité créée par la seule présence de marches reliant les parkings au rez-de-chaussée de la rue de la Cure sera également accrue par l'importance du trafic circulant dans la rue de la Fosse en manière telle qu'elles ont indéniablement intérêt au moyen.

Pour le surplus, et notamment ce qui concerne l'examen des critères imposés, elles se réfèrent à leurs précédents écrits de procédure.

Par ailleurs, selon elles, il est inexact d'affirmer que l'irrégularité dénoncée dans le premier moyen, à savoir un défaut de motivation de l'acte attaqué, ne les a privées d'aucune garantie; en effet, elles disposaient d'une garantie indéniable issue des critères imposés par les règlements généraux visés au moyen à laquelle seule une application rigoureuse des articles 113 et 114 du CWATUP aurait permis de déroger; en ne procédant pas à une analyse précise de chacune des dérogations relevées, en relation avec chacun des critères imposés, et qui aurait conduit à l'évidence la partie adverse à refuser l'acte attaqué, celle-ci les a privées de la garantie qui leur était ainsi octroyée par ces règlements.

Enfin, concernant l'argumentation relative à ce défaut de motivation, elles se réfèrent à leurs précédents écrits de procédure.

V.2. Examen

L'arrêt n° 233.069, du 27 novembre 2015, précité, a jugé comme suit :

" Considérant que les articles 113, alinéa 1^{er}, 1° et 114 du CWATUPE disposent comme suit :

« Art. 113. Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;

[...]

Art. 114. Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3°.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire»;

Considérant que, selon les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, la motivation dont doit faire l'objet chaque acte administratif consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait qui ont déterminé son adoption; que, selon l'article 3, alinéa 2, de cette même loi, la motivation doit de plus être adéquate, c'est-à-dire exacte, complète et propre au cas d'espèce; qu'une motivation par référence est admise à condition que l'avis ou la proposition auquel l'autorité entend se référer soit lui même motivé et que les personnes auxquelles la motivation est destinée en aient connaissance au plus tard concomitamment à l'acte en cause;

Considérant, par ailleurs, que l'article 393 du CWATUPE dispose comme suit :

« En l'absence de plan communal d'aménagement, le présent chapitre [Du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme] s'applique aux zones protégées en matière d'urbanisme dont le périmètre, approuvé par l'Exécutif, après avis des conseils communaux intéressés, est délimité conformément aux annexes 1 à 22)»;

qu'en l'espèce, un arrêté ministériel du 21 mars 2004 délimite le périmètre du territoire communal de la commune de Mont-Saint-Guibert auquel s'applique le règlement général précité; que cet arrêté a été publié par mention au Moniteur du 14 mai 2004, comme suit :

« MONT-SAINT-GUIBERT.- Un arrêté ministériel du 21 mars 2004 délimite le périmètre du territoire communal de la commune de Mont-Saint-Guibert pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme, conformément au plan repris en annexe»;

qu'un arrêté ministériel du 30 août 2006 modifie l'arrêté ministériel du 21 mars 2004, publié par mention au Moniteur belge du 27 octobre 2006 comme suit :

« MONT-SAINT-GUIBERT.- Un arrêté ministériel du 30 août 2006 qui entre en vigueur le jour de sa publication par extrait au Moniteur belge, remplace la carte annexée à l'arrêté ministériel du 21 mars 2004 délimitant le périmètre du territoire communal de la commune de Mont-Saint-Guibert par la carte qui lui est annexée. Cette carte peut être consultée auprès de l'administration communale de et à Mont-Saint-Guibert»;

Considérant que l'article 84, 1^o, alinéa 2, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles prévoit que les arrêtés qui n'intéressent pas «la généralité des citoyens» peuvent n'être publiés que par extrait ou ne faire l'objet que d'une simple mention au Moniteur belge; que la généralité des citoyens peut être définie comme l'indétermination quantitative des personnes auxquelles l'acte est susceptible de s'appliquer;

Considérant que les arrêtés précités ont pour objet de déterminer une partie du champ d'application territorial du règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme; qu'il ne sont pas destinés à un nombre déterminé ou déterminable de citoyens mais peuvent, au contraire, concerner toute personne susceptible d'introduire une demande de permis ayant pour objet un bien situé sur le territoire de la commune de Mont-Saint-Guibert; qu'en conséquence, ils doivent être considérés comme ayant vocation à intéresser «la généralité des citoyens», au sens de l'article 84, 1^o, alinéa 2, précité, et auraient dû être publiés dans leur intégralité au Moniteur belge;

Considérant, par ailleurs, et en tout état de cause, qu'une publication par extrait n'est admissible que si elle permet de faire connaître de manière suffisamment précise la teneur de l'arrêté; qu'en l'espèce, les publications par extrait reprennent la teneur du dispositif de chaque arrêté et mentionnent donc les territoires concernés; que, cependant, elles ne permettent pas d'en connaître les

délimitations exactes, celles-ci figurant sur les plans annexés qui, eux, n'ont pas fait l'objet d'une publication au Moniteur belge;

Considérant, dès lors, que la publication de ces arrêtés est incomplète et, par conséquent, irrégulière;

Considérant, d'autre part, que l'article 393 du CWATUPE précise que le Gouvernement wallon approuve le périmètre des zones protégées en matière d'urbanisme; que l'arrêté ministériel du 30 août 2006 qui modifie l'arrêté ministériel du 21 mars 2004 n'a été publié que par mention au Moniteur belge et n'est pas produit aux dossiers des parties de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer, à ce stade de la procédure, les dispositions exactes sur lesquelles il se fonde;

que, quoi qu'il en soit, l'on peut raisonnablement penser que l'arrêté ministériel du 30 août 2006 se fonde sur des dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), et de manière générale, sur l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 octobre 2005 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement et l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 août 2004 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 septembre 2004 et par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 avril 2005, et considérer qu'aucune disposition de ces textes n'habilite le ministre à arrêter seul le périmètre des zones protégées en matière d'urbanisme; que, partant, il semble que l'arrêté précité aurait dû faire l'objet d'une délibération du gouvernement et ne pouvait pas être pris par le ministre agissant seul; qu'ayant été pris, de prime abord, par un auteur incompétent, il convient, à ce stade de la procédure, et *prima facie*, d'en écarter l'application en vertu de l'article 159 de la Constitution;

Considérant que, dès lors que le premier moyen est pris de la violation de règles qui ne sont pas applicables en l'espèce car devant être écartées, il manque en droit et est par conséquent irrecevable".

Les parties n'apportent aucun élément nouveau de nature à remettre en cause les considérations contenues dans l'arrêt précité, la circonstance que l'arrêté ministériel du 30 août 2006 ne se fonde pas sur l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 octobre 2005 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement, mais bien sur l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 juillet 2004 portant le même intitulé, étant sans incidence à cet égard.

Le premier moyen est dès lors irrecevable en ce qu'il dénonce la violation du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, dont l'application doit être écartée.

Pour le surplus, l'arrêt précité poursuit comme suit :

- " Considérant, pour le surplus, que les parties requérantes ne prétendent pas appartenir à la catégorie des personnes visées par le règlement général 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; qu'elles ne soutiennent pas non plus que la conformité de l'immeuble en projet à celui-ci est nécessaire à la satisfaction de leurs besoins de vie; qu'elles n'ont donc pas intérêt à dénoncer l'absence de justification des dérogations audit règlement, le fait qu'il

soit pénalement sanctionné n'étant pas en soi de nature à dispenser les requérants de l'obligation de montrer leur intérêt au moyen pris de sa violation".

La répercussion des inconvénients qui résulteraient pour les personnes à mobilité réduite de l'usage des bâtiments et parkings sur le cadre de vie des parties requérantes et que ceux-ci décrivent dans leur mémoire en réplique reste hypothétique.

En l'espèce, les parties requérantes n'ont donc pas intérêt à dénoncer l'absence de justification des dérogations audit règlement.

Enfin, l'arrêt du 27 novembre 2015, précité, a jugé comme suit :

" Considérant, enfin, que la motivation en la forme de l'acte attaqué énonce les raisons pour lesquelles le projet est acceptable d'un point de vue urbanistique; que la circonstance que cette motivation reproduit l'avis de la commission d'avis sur les recours et des considérations contenues dans le rapport de l'auteur du projet, n'est pas de nature à rendre illégale la décision attaquée dès lors que l'autorité a ainsi entendu se rallier à l'appréciation de ladite commission et faire sienne sa motivation, les circonstances de la cause ne permettant pas de conclure que la partie adverse aurait, ce faisant, renoncé à examiner personnellement la demande de permis".

Les parties requérantes n'apportent aucun élément nouveau de nature à remettre en cause les considérations contenues dans l'arrêt de suspension sur ce point.

En conséquence, le premier moyen est pour partie irrecevable et pour partie non fondé.

VI. *Deuxième moyen*

VI.1. *Thèse des parties*

A. La requête

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 4, 1°, 114, 330, 332, 338, 343 du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la Convention d'Aarhus du 25 juin 1998 sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, approuvé par le décret wallon du 13 juin 2002, ainsi que "des textes de droit communautaire adoptés dans la foulée de cette convention".

Première branche : Non-respect des formes substantielles

Les parties requérantes soutiennent que l'enquête publique n'a pas duré 15 jours "pleins" puisqu'elle a été clôturée le 16 mars à 11 heures; le dossier de demande n'a pas pu être consulté un jour ouvrable de 16 à 20 heures ou un samedi matin; le public n'était pas informé de l'ensemble des dérogations demandées puisque, d'une part, l'avis au public ne fait pas mention de l'implantation de parkings privatifs sur la rue de la Fosse et la rue de la Cure et, d'autre part, il n'est fait qu'une allusion générale 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; enfin, les réclamants ne se sont pas vus notifier la décision d'octroi du permis.

Deuxième branche : Défaut de motivation

Les parties requérantes soutiennent qu'aucune réponse n'est apportée aux remarques faites par les réclamants et que le Gouvernement n'a pas pris la peine d'analyser celles-ci; l'acte attaqué ne mentionne même pas qu'il a été délibéré au sujet des réclamations introduites de le cadre de l'enquête publique.

Troisième branche : "L'objectif de la loi n'est pas atteint"

Les parties requérantes soutiennent que le Gouvernement n'a pu valablement prendre connaissance de l'enquête publique et tenir compte du résultat de celle-ci dans sa délibération sur l'octroi des dérogations dès lors que cette enquête a été organisée du 2 au 16 mars 2015 et que sa décision devait être prise pour le 17 mars 2015.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond, sur les trois branches confondues, que l'arrêt n° 230.096 du 27 novembre 2015 a jugé qu'"en ce qu'il est pris « de la violation du traité d'Aarhus du 25 juin 1998 sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement ainsi que des textes de droit communautaire adopté dans la foulée de cette convention », sans autre précision, le moyen est imprécis et partant, irrecevable".

Par ailleurs, concernant les dérogations, elle fait valoir que les plans de la demande ne prévoient pas l'implantation de parkings privatifs sur la rue et que les emplacements de parking prévus ne mordent pas, même en partie, sur la voirie actuelle; les parties requérantes restent en défaut de démontrer que le renvoi au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, les aurait privées du droit de faire des observations dans le cadre de

l'enquête publique; la demande adressée au collège communal, apparaissant dans le dossier soumis à enquête, épinglait expressément les dérogations audit règlement.

En ce qui concerne le défaut de motivation, elle affirme que l'acte attaqué rend compte de la procédure d'enquête et du contenu des réclamations qu'elle a générées; la motivation de l'acte attaqué, qui se réfère et fait sien l'avis de la Commission d'avis sur les recours, permet de comprendre pourquoi les observations émises dans le cadre de l'enquête publique n'ont pas été retenues, répondant ainsi aux exigences de motivation formelle énoncées par les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991.

En ce qu'il est pris de la violation des objectifs des dispositions visées au moyen et du sentiment que la décision entreprise était rédigée avant que l'auteur de l'acte attaqué ne lise le résultat de l'enquête publique, le moyen manque, selon elle, en fait, les requérants restant en défaut de démontrer que la mise en place des mesures particulières de publicité les a privées de leur droit de formuler toute observation ou réclamation dans le cadre de cette procédure.

C. Le mémoire en intervention

Concernant les deuxième et troisième branches, la partie intervenante estime que les requérants restent en défaut de démontrer que l'autorité n'aurait pas analysé les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique; elle fait valoir ce qui suit :

- en ce qui concerne l'intégration du bâtiment, le choix des volumes et de l'architecture, l'autorité compétente se rallie à la motivation de l'avis de la commission d'avis, reprise dans l'acte attaqué, qui permet aux parties requérantes de comprendre les motifs qui ont poussé l'autorité à accorder l'autorisation urbanistique sollicitée;
- le caractère dénivelé du terrain, la transition architecturale avec les jeux de volume architecturaux ainsi que les décrochements permettent de justifier l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti;
- l'autorité a traité la question de la densité du projet et l'opportunité d'urbaniser la parcelle en lien avec la mobilité;
- il ressort de la motivation de l'acte attaqué que les différents gabarits des bâtiments voisins ont été pris en considération et elle permet aux réclamants de comprendre que l'autorité a estimé que le projet n'occasionne qu'un faible impact sur les habitations voisines;
- l'acte attaqué répond aux réclamations et le moyen ne remet pas en cause l'adéquation de cette justification;

- pour le surplus, les parties requérantes soulèvent un grief purement formel lié à la motivation de l'acte sans démontrer concrètement leur intérêt au moyen, ni établir que l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant la création de six appartements dans un quartier urbanisé;
- en toute hypothèse, il n'apparaît pas qu'un éventuel défaut de motivation ait été susceptible d'exercer une influence sur le sens de la décision prise.

Elle conclut que le moyen est irrecevable, ou tout le moins, non fondé.

D. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes se réfèrent à leurs précédents écrits de procédure.

VI.2. Examen

L'arrêt n° 233.069, du 27 novembre 2015, précité, a jugé comme suit :

- " Considérant qu'en ce qu'il est pris «de la violation du Traité d'Aarhus du 25 juin 1998 sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement ainsi que des textes de droit communautaire adoptés dans la foulée de cette convention», sans autre précision, le moyen est imprécis et partant, irrecevable;

Considérant, quant à la première branche, que les articles 330, 332, 338 et 343 du CWATUPE disposent comme suit :

- « Art. 330. Doivent être soumises à une enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 332 à 343, les demandes de permis de lotir suivantes, les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, et les demandes de certificats d'urbanisme ayant le même objet :

[...]

11° les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113;

Art. 332. L'enquête publique a une durée de quinze jours. Le délai d'enquête est suspendu entre le 16 juillet et le 15 août.

Art. 338. Pendant la durée de l'enquête, le dossier de demande peut être consulté à la maison communale les jours ouvrables.

Un jour ouvrable de 16 à 20 heures ou un samedi matin, un membre du collège communal ou un agent communal délégué à cet effet est présent pour fournir des explications techniques sur le dossier.

Art. 343. Dans les vingt jours de l'octroi ou du refus de permis, l'administration communale notifie la décision aux réclamants»;

Considérant qu'en l'espèce, les quatre parties requérantes ont introduit une réclamation dans le cadre de l'enquête publique; qu'elles ne prétendent cependant pas, ou n'établissent pas, que le fait que le dossier de la demande n'a pas pu être consulté un jour ouvrable de 16 à 20 heures ou un samedi matin, les a empêchées

d'exercer utilement leur droit de réclamation; qu'elles n'ont pas intérêt à dénoncer ce grief;

Considérant, par ailleurs, qu'il ressort de l'examen du premier moyen que l'application du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme doit être écartée en vertu de l'article 159 de la Constitution; que, par conséquent, le fait que le public n'ait pas été informé de l'ensemble des dérogations audit règlement, à le supposer même établi, n'a aucune incidence sur la légalité de la décision entreprise;

Considérant que, d'autre part, les parties requérantes n'ont pas intérêt à dénoncer le fait que l'avis d'enquête ne contient qu'une allusion générale 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 dès lors qu'ils ne prétendent pas faire partie de la catégorie de personnes visées par celui-ci;

Considérant, enfin, que la circonstance qu'un permis d'urbanisme ne soit pas notifié aux personnes qui ont introduit une réclamation dans le cadre de l'enquête publique est sans incidence sur la légalité de celui-ci; que ce fait peut au mieux influencer le point de départ du délai de recours à l'encontre de l'acte entrepris;

Considérant que le deuxième moyen, en sa première branche, est irrecevable et à tout le moins non sérieux;

Considérant qu'en ce qui concerne les deuxième et troisième branches, il est renvoyé à l'examen du troisième moyen".

Les parties requérantes n'apportent aucun élément neuf. L'arrêt précité garde dès lors toute sa pertinence. La première branche du deuxième moyen ne peut être accueillie.

Il est renvoyé, pour le surplus, à l'examen du troisième moyen.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse des parties

A. La requête

Le troisième moyen est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et "du décret organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne du 11 septembre 1985 (plus précisément l'article 8)".

Les parties requérantes soutiennent que le contenu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement a été contesté de manière circonstanciée durant l'enquête publique; l'acte attaqué ne dit rien concernant l'incidence du projet sur son environnement alors qu'il aura un impact important sur l'esthétique générale des environs, le paysage, la circulation et le stationnement dans

le quartier; l'entrée de l'immeuble se trouve dans l'étroite rue de la Cure en manière telle que lorsque les habitants du nouvel immeuble devront charger ou décharger leurs véhicules, cette rue sera complètement bouchée, sans que l'on ne connaisse l'impact sur la circulation des emplacements de parking débordant sur la voirie; la rue de la Fosse est déjà fort encombrée aux heures de pointe et il n'est pas toujours aisé de stationner son véhicule; l'emménagement de 6 familles et donc de minimum 6 véhicules ne fera qu'aggraver la situation, sans compter la création de trois emplacements de parking privatif à même la rue; de plus, le projet prévoit la création de quatre garages dont la sortie se fera directement sur la rue de la Fosse, ce qui, selon eux, est extrêmement dangereux et favorisera la survenance d'accidents. Bien que l'enquête publique ait mis à jour ces difficultés, elles constatent que la partie adverse ne les aborde pas dans l'acte attaqué et n'a pas demandé d'informations supplémentaires à ce sujet à l'auteur du projet, ce qui est contraire à ses obligations.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que le dossier de demande est largement documenté quant à la nature du projet et, par conséquent, quant à ses effets sur l'environnement; la commission d'avis sur les recours a replacé le projet dans son contexte particulier et tenu compte du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme; les parties requérantes restent en défaut de démontrer que la partie adverse aurait été induite en erreur; selon elle, le moyen manque en fait.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante considère, en ce qui concerne l'esthétique du projet et son intégration dans le cadre bâti et non bâti, que les requérants restent en défaut de préciser exactement en quoi la notice serait lacunaire ou erronée et renvoie au développement du deuxième moyen qui démontre, selon elle, que l'autorité a correctement décrit le voisinage et a développé les motifs pour lesquels elle estime que le projet respecte le bon aménagement des lieux.

A son estime, les parties requérantes essaient de substituer leur interprétation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité sans toutefois démontrer une quelconque erreur manifeste d'appréciation.

En ce qui concerne le parking, elle précise que les plans montrent que le projet prévoit 5 emplacements privatifs extérieurs qui n'empiètent pas sur le domaine public, outre 4 garages privatifs; le projet n'occasionnera par conséquent pas de problème de mobilité; le site est propice à l'utilisation de moyens de mobilité

doux étant donné la proximité de la gare et de nombreux commerces et services existants; l'argument selon lequel la rue de la Cure sera bloquée par les chargements et déchargements des futurs occupants est hypothétique et non fondé vu les emplacements de parking prévus; il en va de même pour la prétendue dangerosité des garages; cet agencement est courant en agglomération, des garages similaires existant dans la rue et les requérants ne témoignant d'aucun incident qui viendrait fonder leur crainte. Elle n'aperçoit pas quelles sont les informations complémentaires qu'elle aurait pu donner à l'autorité compétente, les plans reprenant avec exactitude les emplacements de garage et les voiries d'accès.

Elle rappelle que l'implantation du projet a été justifiée par le fait qu'il rencontre le schéma d'orientation, ce qui n'est pas contesté par les parties requérantes; celles-ci soulèvent un grief purement formel lié à la motivation de l'acte sans démontrer concrètement leur intérêt au moyen ou une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité.

A son estime, "il est certain qu'une lacune éventuelle dans la motivation n'est pas de nature à influencer le sens de la décision prise"; c'est dès lors à juste titre que l'autorité compétente a estimé que l'impact environnemental du projet 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; elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué a, dans la motivation de l'acte, adéquatement décrit le projet autorisé ainsi que l'environnement bâti dans lequel il s'implantait, et rappelle que l'étendue de la motivation est proportionnelle à l'importance de la décision prise. Elle constate que les parties requérantes ne démontrent pas que le projet présenterait une influence notable sur l'environnement nécessitant la réalisation d'une étude d'incidences; au contraire, l'ensemble de la motivation de l'acte attaqué, formant un tout indissociable, permet de conclure que le projet aura un impact minime sur l'environnement; elle conclut que les parties requérantes n'établissent pas que la partie adverse n'a pas pu statuer en connaissance de cause sur la base de la notice et de l'ensemble des pièces versées au dossier.

D. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes se réfèrent à leurs précédents écrits de procédure.

VI.2. Examen

L'arrêt n° 233.069, du 27 novembre 2015, précité, a jugé comme suit :

- " Considérant, sur le deuxième moyen, deuxième et troisième branches et le troisième moyen réunis, 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; que les réclamations ne constituent qu'un élément d'appréciation parmi d'autres, permettant aux autorités de se forger une conception de l'intérêt général en connaissance de cause; qu'il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte administratif rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant d'ailleurs fonction de celui de la réclamation;

Considérant que l'article D.66, § 1^{er} du Code de l'environnement dispose comme suit :

- « Sans préjudice des articles 42 et 50 du CWATUP, l'évaluation des incidences, qu'il s'agisse de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou de l'étude d'incidences, identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les effets directs et indirects, à court, moyen et long termes de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur :

- 1° l'homme, la faune et la flore;
- 2° le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage;
- 3° les biens matériels et le patrimoine culturel;
- 4° l'interaction entre les facteurs visés aux 1°, 2° et 3° du présent alinéa»;

Considérant qu'en l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement indique notamment que le projet ne porte pas atteinte à l'esthétique générale du site, qu'il s'intègre parfaitement dans le cadre environnant tant par la continuité des formes que par la fonction mise en place, qu'il n'a pas d'impact paysager et que l'impact sur la circulation est négligeable; que les parties requérantes, qui ne partagent pas l'appréciation de l'auteur du projet, restent toutefois en défaut de préciser exactement en quoi la notice serait erronée ou lacunaire; qu'il a été constaté lors de l'examen du premier moyen que l'auteur de l'acte attaqué a exposé les raisons pour lesquelles il estime que le projet s'intègre au cadre bâti existant et au paysage;

Considérant que les parties requérantes n'établissent pas que la partie adverse n'a pas pu, sur la base de la notice et de l'ensemble des pièces versées au dossier administratif, statuer en connaissance de cause;

Considérant, cependant, que les réclamations introduites par les parties requérantes dans le cadre de l'enquête publique dénonçaient, outre des problèmes d'intégration dans le cadre bâti existant et dans le paysage, des nuisances en termes de voisinage et de mobilité, liées notamment à l'ampleur et la densité du projet; qu'ont ainsi été dénoncées une perte d'intimité (résultant de vues plongeantes depuis les balcons et velux des différents appartements), une perte d'ensoleillement et de luminosité (résultant de la hauteur de l'immeuble et de sa proximité avec les maisons de la rue de la Cure), des problèmes sonores («plus d'appartements égale plus d'activités») ainsi que des problèmes de stationnement (le projet prévoit des parkings et des emplacements, supprimant ainsi des places de stationnement pour les habitants du quartier), de trafic et de sécurité, la rue de la Fosse étant selon eux déjà suffisamment encombrée et la rue de la Cure étant particulièrement étroite;

Considérant qu'en outre, dès avant l'organisation de l'enquête publique, l'autorité communale a émis un avis défavorable sur la demande de permis, motivé «tant dans un souci de maintien et de développement d'un cadre de vie économique, social, esthétique et environnemental, que sur la connaissance de la situation de fait de l'environnement de la parcelle concernée et la situation sociale du demandeur de permis»; qu'elle a ainsi estimé que la densité du projet est trop élevée par rapport à la moyenne du quartier et que les garages projetés sont trop proches de la voirie et de nature à engendrer un risque important d'accidents lors de la sortie des véhicules; que cette appréciation a également été partagée par le fonctionnaire délégué dans son avis défavorable;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit :

« [...] »

Considérant que la demande de permis n'a pas été soumise à des mesures particulières de publicité, conformément à l'article 330, 11° du Code; qu'en l'état, il est impossible à l'autorité de recours d'accorder légalement les dérogations et de délivrer le permis d'urbanisme;

Considérant, toutefois, que sur base de l'article 123 du Code, l'autorité de recours a invité la commune de Mont-Saint-Guibert, en date du 5 février 2015, à soumettre la demande aux mesures particulières de publicité portant sur l'ensemble des dérogations précitées; que de ce fait, l'échéance du rappel envoyé par Monsieur Michaël LENCHANT, architecte, agissant au nom et pour le compte de la partie demanderesse, est reportée au mardi 17 mars 2015;

Considérant qu'une enquête publique portant sur l'ensemble des dérogations s'est tenue du 2 mars 2015 au 16 mars 2015; qu'elle a donné lieu à huit réclamations portant notamment sur les points suivants :

- rupture de l'équilibre de la rue en termes de volumes, d'ouvertures des baies et du matériau de façade;
- déficit important d'ensoleillement;
- problème de parkings;
- incidences au niveau de la circulation;
- procéder à une expertise préalable des immeubles voisins dans un rayon de 50 mètres;

Considérant que les services suivants ont été consultés :

- BELGACOM : que son avis daté du 15 mai 2014 est favorable conditionnel;
- ORES : que son avis daté du 21 mai 2014 est favorable conditionnel;
- Service Incendie : vu le rapport de prévention incendie suite à une étude réalisée le 16 mai 2014;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a remis, en date du 5 septembre 2014, un avis défavorable sur la demande, en se ralliant à la position communale défavorable;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel;

Considérant que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger;

Considérant qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant, à ce propos, que la Commission stipule dans son avis que :

" Compte tenu de ce que le projet se situe sur une parcelle localisée à l'angle de voiries présentant de fortes dénivellations; que le relief particulier du site a pour conséquence des variations de gabarits et de hauteurs sous-gouttières importants; qu'en l'occurrence, le projet tente d'opérer une transition visuelle entre le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée 569b, le long de la rue de la Fosse et le bâtiment situé sur la parcelle cadastrée 502b, le long de la rue de la Cure et qui participent ensemble au cadre bâti avec lequel doit dialoguer le projet;

Compte tenu en outre de ce que l'auteur de projet a pris soin d'opérer des jeux de décrochements afin d'éviter un effet trop monolithique; que les perspectives déposées au dossier démontrent que l'ensemble bâti s'inscrit favorablement dans les contours de la silhouette urbaine;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet assure une transition et donc un équilibre avec les constructions voisines; que dès lors sur ce point, celui-ci est conforme au prescrit de l'article 395 du Code;

Compte tenu de ce que la Commission estime qu'en termes de volumétrie et d'expression architecturale, le projet s'harmonise avec le bâti existant; que, toutefois, la Commission considère qu'il y a lieu de procéder à la mise en œuvre d'un parement de ton foncé au niveau du socle (niveau des garages) et de ton clair (blanc cassé de gris) sur l'ensemble des élévations afin de s'accorder davantage avec la dominante chromatique des lieux";

Considérant que l'autorité de recours se rallie pleinement à l'avis pertinent de la commission;

Considérant, par ailleurs, que la commune a fait réaliser un "schéma d'orientation" qui précise les objectifs principaux concernant le centre du village; que ceux-ci portent sur :

- le développement de l'urbanisation sur l'axe reliant le bas du village au plateau de la gare;
- le développement d'une certaine densité le long de l'axe d'urbanisation pour viabiliser les commerces, services et équipements;

Considérant que le projet répond aux objectifs précités que s'est fixés la commune;

Considérant, en outre, comme l'indique l'auteur de projet dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que le projet a été élaboré en intégrant les deux contraintes essentielles que sont la topographie de la parcelle et les gabarits variés des constructions voisines; qu'il propose une transition d'une part entre la maison de gauche (rue de la Fosse) et la maison qui se trouve le long de la rue de la Cure directement en face du projet (parcelle 502b) et, d'autre part, entre les bâtiments qui se trouvent de l'autre côté de la rue de la Fosse et les constructions arrières en rapport avec la Grand'Rue et le dessus de la rue de la Cure (cf plan d'implantation 3/14 et profils plan 4/14);

Considérant que l'auteur de projet ajoute aussi que le projet présente dans sa façade principale (rue de la Fosse) une progression dans sa hauteur sous gouttière dont le découpage coïncide avec le rythme vertical de la façade (organisation des ouvertures et mélange de teinte);

Considérant, enfin, que l'auteur de projet indique que, pour répondre aux exigences des articles 393 à 405 du Code, les toitures sont à deux pentes symétriques et les matériaux utilisés sont traditionnels; que les constructions sont projetées sur l'alignement et que les façades présentent une organisation orthogonale à tendance verticale, comme le bâti ancien;

Considérant que l'autorité de recours se rallie aussi à l'analyse de l'auteur de projet;

Considérant, pour tous les motifs développés ci-avant, [que] l'autorité de recours estime que les conditions fixées par les articles 113 et 114 précités du Code sont rencontrées; que les dérogations peuvent dès lors être accordées et le permis d'urbanisme délivré;

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

Considérant que cette motivation de l'acte attaqué ne permet pas aux parties requérantes de comprendre les raisons pour lesquelles leurs observations relatives à l'impact du projet sur le bon aménagement des lieux, qui rejoignaient pourtant, dans une certaine mesure, l'appréciation défavorable émise par les autorités appelées à se prononcer sur la demande en première instance n'ont pas été retenues; qu'en effet, les considérants relevés par la partie intervenante ont trait à l'intégration du projet au cadre bâti existant et dans le paysage mais ne permettent pas d'en déduire que la partie adverse «a estimé que le projet n'occasionne qu'un faible impact sur les habitations voisines», les motifs cités n'étant pas révélateurs d'une telle appréciation; que la partie adverse ne répond pas de manière suffisante et adéquate aux réclamations des riverains;

Considérant, par ailleurs, que cette irrégularité a pu exercer en l'espèce une influence sur le sens de la décision prise; que les requérants ont intérêt au deuxième moyen, deuxième et troisième branches, et au troisième moyen; que ceux-ci sont recevables et sérieux".

Il y a lieu de se référer aux considérations qui précèdent et qui ne sont pas remises en cause de manière convaincante par les parties adverse et intervenante.

Le deuxième moyen, en ses deuxième et troisième branches et le troisième moyen sont par conséquent fondés.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Le permis d'urbanisme délivré le 17 mars 2015 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal, à la S.P.R.L. SEDIS pour la construction d'un immeuble de six appartements sur un bien sis à Mont-Saint-Guibert, rue de la Fosse, cadastré 1^{ère} division, section B, parcelle n° 568b est annulé.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1750 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 1600 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{ème} chambre, le vingt-cinq janvier deux mille dix-sept par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Diane DÉOM,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier,

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.