

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 240.193 du 14 décembre 2017

A. 220.787/XIII-7843

En cause : 1. **STIERNON** Christian,
 2. **BOUMANS** Marie-Paule,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Alexandre PATERNOSTRE, avocat,
 avenue Winston Churchill 253, bte 40
 1180 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Wavre**,
 ayant élu domicile chez
 M^e Bernard PAQUES, avocat,
 chaussée de Marche 458
 5101 Erpent,
2. **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
LNG-ASSOCIATES,
ayant élu domicile chez
M^{es} Tanguy VANDENPUT et
Maximilien RALET, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 novembre 2016, Christian STIERNON et Marie-Paule BOUMANS demandent, d'une part, l'annulation de "la décision du collège communal de la Ville de Wavre du 9 septembre 2016 [...] qui délivre un permis d'urbanisme en vue de réaliser un ensemble immobilier comprenant un bâtiment de bureaux et un entrepôt à LNG-ASSOCIATES, sis à [...] Limal, rue Jaumotte 152", et d'autre part, la suspension de l'exécution de celle-ci.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique, le 21 décembre 2016, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) LNG ASSOCIATES demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n° 237.580 du 7 mars 2017 a accueilli la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. LNG ASSOCIATES et ordonné la suspension de l'exécution de l'acte attaqué. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 30 mars 2017 par la première partie adverse.

Les mémoires en réponse, en réplique et ampliatif ont été régulièrement échangés.

M. Luc DONNAY, auditeur au Conseil d'État, 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 requérantes, adverses et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 26 octobre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 novembre 2017 à 9.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^{es} Alexandre PATERNOSTRE et Stéphane RIXHON, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Grégory WINAND, loco M^e Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et M^e Valérie ELOY, loco M^{es} Tanguy VANDENPUT et Maximilien RALET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Luc DONNAY, auditeur, a été entendu 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 de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 237.580 du 7 mai 2017 auquel il convient de se référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties

A. La requête

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation de "la Convention d'Aarhus, notamment son article 6, relatif à la participation du public; la Convention européenne du Paysage, faite à Florence, le 20 octobre 2000; la Constitution, notamment ses articles 10, 11 et 33; le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), notamment ses articles 4, 107, § 2, 330 à 343; la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; les principes généraux du droit, notamment les principes de minutie, d'impartialité, du respect de la ligne de conduite, du principe qui veut que l'autorité statue en pleine connaissance de cause et des principes de motivation au fond et en la forme; de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation; de l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs".

Dans une troisième branche, elles soutiennent que le permis attaqué ne répond pas à toutes les objections formulées par le fonctionnaire délégué dans son avis négatif. À leur estime, il en est ainsi des critiques relatives au caractère bicéphale du projet, au bon aménagement des lieux en ce que le fonctionnaire délégué préconise une urbanisation d'ensemble et retient que l'urbanisation au coup par coup choisie est susceptible de générer des nuisances pour les parcelles voisines et n'est pas conforme aux indications contenues dans le schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.). A leurs yeux, il en est encore ainsi du "trouble" engendré par le relief du sol.

Dans une quatrième branche, elles considèrent que la décision entreprise ne répond pas à l'ensemble des réclamations émises au cours de l'enquête publique. En particulier, elles estiment que ne trouvent aucun écho adéquat dans l'acte attaqué

leurs critiques relatives à la compatibilité avec la zone d'habitat, dans une zone de jardins particuliers, au problème de mitoyenneté, au caractère bicéphale du projet et aux nuisances sonores et visuelles.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

Dans son mémoire en réponse, la première partie adverse reproduit les observations qu'elle avait formulées dans la procédure en référé.

Elle fait valoir, quant à la troisième branche, que la décision attaquée répond à l'ensemble des remarques formulées par le fonctionnaire délégué et compare celles-ci avec les motifs pertinents de l'acte attaqué.

Sur la quatrième branche, elle considère que l'acte attaqué répond à l'ensemble des observations formulées au cours de l'enquête publique et compare celles-ci avec les motifs pertinents de l'acte attaqué.

C. Les mémoires en réplique et ampliatif

Dans leurs mémoires en réplique et ampliatif, les parties requérantes demandent la confirmation au fond des conclusions de l'arrêt de référé qui a déclaré sérieuses les troisième et quatrième branches du premier moyen. Elles estiment qu'il en résulte que plusieurs autres branches et moyens sont également fondés.

D. Le dernier mémoire de la première partie adverse

Dans son dernier mémoire, la première partie adverse conteste l'appréciation faite dans l'arrêt de suspension selon laquelle la seule "appréciation de l'impact global du projet pour les deux voisins" dans l'acte attaqué est limitée au seul "considérant relatif au fait que «le projet n'est pas de nature à accueillir des activités nocturnes» et «n'affectera donc pas le sommeil et la tranquillité des riverains»".

Elle fait ensuite valoir

- que les réclamations des parties requérantes ont bien été prises en compte et que l'ensemble de la motivation de l'acte attaqué permet à celles-ci de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé que le projet est conforme au bon aménagement des lieux dès lors qu'il n'est notamment pas susceptible de produire des nuisances au-delà du seuil de tolérance acceptable dans une zone d'habitat au plan de secteur, qui reste une zone au sein de laquelle une mixité des fonctions est admise,

- que lorsque, dans son avis défavorable du 15 juillet 2015, le fonctionnaire délégué estime qu'"une telle urbanisation est susceptible de générer des nuisances pour les parcelles voisines et de compromettre une urbanisation optimale de l'ensemble de la zone", il n'est pas spécifiquement fait allusion au projet autorisé, mais que, en réalité, il ressort d'une lecture complète de l'avis précité que cette considération est relative à la critique du fonctionnaire délégué selon laquelle "il y a lieu d'avoir, dans un souci de gestion parcimonieuse du sol, une réflexion prospective sur l'ensemble de la large zone reprise entre la chaussée et la ligne S.N.C.B., et non de l'urbaniser au coup par coup par une urbanisation à plusieurs couches", si bien que, ce faisant, il ne peut être considéré que le fonctionnaire délégué a affirmé que le projet engendrerait *de facto* des nuisances,
- que, en ce qui concerne plus précisément l'entrepôt projeté, la motivation de l'acte attaqué comporte également l'appréciation de l'autorité quant à l'opportunité et à la possibilité d'implanter une partie du projet dans une zone en principe dévolue aux cours et jardins,
- qu'il est ainsi fait état de la configuration et de la composition du voisinage existant, de la configuration de la parcelle concernée par le projet, de l'impact de ce dernier sur les propriétés voisines et des mesures d'aménagement prévues pour en limiter les nuisances visuelles, telles que la hauteur limitée de l'entrepôt, la réalisation d'une palissade végétale, la plantation de haies et de châtaigniers ou encore le revêtement en dalles de gazon,
- que ces mesures permettent ainsi notamment de maintenir un état végétalisé dans la zone traditionnellement dévolue aux cours et jardins,
- que, s'agissant des nuisances sonores qui seraient engendrées par le projet et les emplacements de parking, la motivation de l'acte attaqué révèle qu'il ne peut être considéré qu'"au vu d'une telle motivation, les deux parties requérantes ne peuvent comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a pu considérer que les douze emplacements de parkings extérieurs et intérieurs qui trouveront leur place dans une zone traditionnellement dévolue aux cours et jardins, et donc au calme, et les mouvements des nombreux véhicules que le projet implique, sont jugés compatibles avec leurs propriétés voisines",
- qu'une telle motivation est adéquate et suffisante quant à l'appréciation de l'autorité sur la compatibilité du projet avec le voisinage,
- que l'examen de la compatibilité du projet avec le voisinage effectué par la ville de Wavre ne peut, par ailleurs, être réduit au seul fait que "les mouvements de l'ensemble des véhicules qui circuleront en arrière zone [...] seraient compatibles avec le voisinage immédiat parce qu'ils seraient concentrés en matinée et en fin de journée",
- que, outre le fait qu'une telle appréciation n'est pas dénuée de pertinence, l'autorité ne s'est cependant pas limitée à ce seul constat pour apprécier la compatibilité du projet,

- que, en effet, en plus de la configuration des lieux qu'elle estime adéquate pour un tel projet, la première partie adverse motive également l'acte attaqué par le fait qu'"au vu de la taille des locaux [du bâtiment de bureaux], ceux-ci ne pourraient accueillir qu'une petite entreprise", que "l'entrepôt a uniquement vocation à être utilisé pour le stockage de matériels, véhicules, produits ou de matériaux à l'exclusion de toutes autres activités (commerce, production, réparation...) pouvant être source de troubles pour le voisinage", que "l'entrepôt n'est pas destiné à être visité par le public" et que "l'entrepôt sera implanté à plus de 40 mètres des habitations voisines",
- qu'une telle motivation est pertinente et n'est entachée d'aucune erreur d'appréciation,
- qu'elle résulte de l'appréciation discrétionnaire de l'autorité quant au bon aménagement des lieux qui ne pourrait être sanctionnée par le Conseil d'État et ce, même si cette appréciation n'est pas partagée par les parties requérantes,
- qu'il ne peut encore être reproché à la première partie adverse d'avoir apprécié la compatibilité du projet avec le voisinage en prenant acte de ce que, "selon les informations fournies par le demandeur de permis, l'immeuble de bureaux sera occupé par une société de développement immobilier & promotion immobilière" et que, s'agissant de l'utilisation de l'entrepôt, "le demandeur de permis a précisé qu'il s'agirait de l'entreposage du matériel et des véhicules d'une société de jardinage",
- qu'il ne peut être considéré que ces informations manquent de précision, "principalement quant à l'usage exact de l'entrepôt et les mouvements de véhicules engendrés par la société de parcs et jardins qui devraient l'occuper", d'autant plus que l'autorité qui délivre un permis d'urbanisme n'a pas la possibilité d'imposer des conditions d'exploitation,
- qu'il résulte de la jurisprudence que l'autorité pouvait valablement prendre en compte les informations transmises par le demandeur pour apprécier la compatibilité du projet avec le voisinage, cela d'autant plus que celle-ci a pu raisonnablement considérer, en tout état de cause, qu'indépendamment de l'utilisation effective des bâtiments projetés, cette utilisation ne pouvait être la source de nuisances pour le voisinage,
- qu'aucune "appréciation manifestement déraisonnable" n'est commise lorsque la première partie adverse estime qu'"au vu de la taille des locaux [du bâtiment de bureaux], ceux-ci ne pourraient accueillir qu'une petite entreprise", que "l'entrepôt a uniquement vocation à être utilisé pour le stockage de matériels, véhicules, produits ou de matériaux à l'exclusion de toutes autres activités (commerce, production, réparation...) pouvant être source de troubles pour le voisinage".

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante fait valoir, sur les troisième et quatrième branches du premier moyen

- que, à la lecture de la requête unique, les requérants ne relèvent, aux termes de ces deux branches, aucune erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité,
- que c'est donc de manière surprenante que le Conseil d'État a retenu l'appréciation manifestement déraisonnable de l'autorité à l'occasion de l'examen du caractère sérieux de ces deux branches,
- que c'est une chose de ne pas motiver adéquatement l'écartement des avis émis par les instances consultatives ou des observations formulées par les riverains, et que c'en est une autre d'apprécier de manière manifestement déraisonnable la compatibilité du projet avec les lieux existants.
- qu'il n'appartient pas au juge de l'excès de pouvoir de substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative, qu'il doit s'en tenir à un contrôle marginal et ne censurer que ce qui est manifestement déraisonnable, soit l'erreur incompréhensible qu'aucune autre autorité normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise, qu'il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre entre l'administration et les instances consultatives ou l'administration et les riverains.
- qu'il n'appartient pas Conseil d'État de sanctionner la partie adverse qui a été correctement et suffisamment informée lors de l'instruction de la demande et qui estime que le projet est compatible avec les lieux existants,
- que les motifs de l'acte entrepris justifient à suffisance l'écartement de l'avis du fonctionnaire délégué tant en droit qu'en fait,
- que, de même à la lecture des motifs de l'acte entrepris, les requérants sont à même de comprendre les motifs qui ont justifié l'écartement de leurs réclamations.

La partie intervenante reprend alors chacune des critiques formulées dans les troisième et quatrième branches du moyen et prétend trouver dans l'acte attaqué une motivation suffisante.

(i) S'agissant de la critique du fonctionnaire délégué et des observations des riverains relatives au caractère "bicéphale" du projet, elle donne en citation un extrait de la motivation de l'acte et estime que, en affirmant ainsi la nécessité de limiter l'étalement urbain par une utilisation rationnelle des sols - cette limitation permettant de soulager la très forte pression immobilière sur l'entité de Wavre (pression immobilière qui, comme le permis l'indique, complique la tâche des petites et moyennes entreprises (PME) souhaitant trouver un terrain à prix abordable et bien

situé) - et en soulignant tant l'importante profondeur du bien concerné (145 mètres, ce qui permet largement de construire en zone arrière) que le fait que la construction en zone arrière n'est techniquement plus possible dans le voisinage immédiat, le permis attaqué répond adéquatement aux critiques émises par le fonctionnaire délégué. En outre, elle soutient que le fait que la demande d'autorisation comporte deux composantes - et n'ait de ce fait, procédé à aucun saucissonnage - a permis à l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause, en ayant une vue globale et complète du projet envisagé.

(ii) S'agissant de la critique du fonctionnaire délégué relative au bon aménagement des lieux, elle donne en citation un extrait de la motivation de l'acte et estime qu'en soulignant le caractère unique et exceptionnellement constructible de la zone arrière du bien concerné - ce qui justifie par ailleurs le sort "différent" réservé à cette parcelle - ainsi que la non nécessité de l'adoption préalable d'un rapport urbanistique et environnemental (RUE) et le caractère inopportun, en l'espèce, d'une "réflexion globale" quant à l'urbanisation des zones arrières, le permis attaqué répond bel et bien aux critiques du fonctionnaire délégué concernant le bon aménagement des lieux.

(iii) S'agissant de la critique du fonctionnaire délégué relative au trouble engendré par le relief particulier du sol, elle estime que l'analyse des plans de la demande et de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement révèle que l'entrepôt projeté épouse au mieux le relief du sol, les excavations à réaliser sur le point haut de la parcelle permettant de remblayer la partie située au point bas de la parcelle, de sorte que le projet, qui comporte, par ailleurs, la réalisation de talus, n'emporte quasiment pas d'évacuation de terres à l'extérieur de la parcelle. Elle précise que la modification du relief du sol est peu sensible, que, pour le fonctionnaire délégué, la modification du relief du sol critiquée engendrera essentiellement des incidences liées à la mitoyenneté du terrain, de sorte que c'est par référence aux parcelles voisines que doit essentiellement s'apprécier le caractère adéquat et suffisant de la motivation de l'acte entrepris. Or, selon elle, le permis d'urbanisme attaqué est adéquatement et suffisamment motivé et il ressort clairement de la motivation de l'acte entrepris que l'impact du projet vis-à-vis du voisinage, notamment en termes de mitoyenneté, sera assurément limité sans qu'il s'impose, pour le collège communal, de davantage motiver sa décision, nonobstant la modification du niveau du sol requise par le projet.

(iv) S'agissant de la critique des réclamants relative à la "compatibilité du projet avec la zone d'habitat", elle donne en citation un passage de l'acte attaqué dont elle tire qu'il a bien été répondu, et de manière détaillée, à leur critique sur ce point.

(v) S'agissant de la critique des réclamants relative au "manque de sécurité de l'installation de la voirie au passage [de] gros véhicules", elle donne en citation de nombreux passages du permis attaqué qui, selon elle, abordent le point relatif à la mobilité et à la sécurité qui y est liée. Elle en infère qu'il a bien été répondu, et de manière détaillée, à leur critique sur ce point.

(vi) S'agissant de la critique relative à la "discontinuité du projet avec la ligne de conduite suivie par l'autorité", elle prétend que la différence de traitement opérée par rapport à la question du bardage est justifiée dans la motivation qu'elle cite.

(vii) S'agissant de la critique relative au "problème de mitoyenneté", elle estime que l'analyse de l'impact du projet vis-à-vis des habitations directement voisines est largement abordée par le permis attaqué qu'elle cite par extrait et que les nombreux éléments contenus dans la motivation de ce dernier permettent de comprendre les motifs qui ont justifié l'écartement de cette observation par l'auteur de l'acte attaqué. Elle ajoute que la courte phrase imprécise des parties requérantes relative à la mitoyenneté n'appelait certainement pas de longs développements conformément à la jurisprudence du Conseil d'État.

(viii) S'agissant de "prétendues nuisances sonores et visuelles alléguées tant par le fonctionnaire délégué à l'appui de son avis défavorable que par les riverains aux termes de leurs réclamations", elle veut d'abord préciser les caractéristiques du site d'implantation et de son environnement immédiat. Elle produit des photos qui représentent le cadre bâti existant. Elle observe

- que le quartier est hétéroclite et composé de commerces, sellerie, horlogerie, centre sportif avec cafétéria, cité sociale, immeubles à appartements, bar restaurant, carrosserie, ligne de chemins de fer, voirie régionale fort fréquentée etc,
- que, sur le terrain contigu à droite de l'immeuble de la seconde requérante est exploité un bar/restaurant le "Black Lion", fermé le lundi et ouvert dès 11h tous les autres jours selon un horaire qui est pour le restaurant de 12h à 14h30 heures et de 18h à 22h30 ou 23h30, et postérieur en ce qui concerne la discothèque,
- que cet établissement dont la terrasse est très proche du terrain de la seconde requérante et dont le parking comprend de nombreux emplacements, comme en attestent les photos, génère à l'évidence de nombreuses nuisances en termes de bruits et de mobilité pour les requérants,
- que, sur le terrain contigu à gauche de l'immeuble du premier requérant est exploité un centre sportif avec parking de plus de 100 emplacements dont 26 jouxtent sa propriété,

- que les terrains des requérants et de la partie intervenante donnent sur la ligne S.N.C.B. Ottignies-Leuven, laquelle voit passer 99 trains par jour et derrière laquelle, la route RN257 et le parc Walibi sont visibles,
- qu'il s'ensuit que les propriétés des requérants et de la partie intervenante sont situées dans un environnement hétéroclite subissant d'ores et déjà de nombreuses nuisances inévitables en termes de mobilité, de paysage et sonores.

Elle affirme ensuite que les requérants ne précisent nullement, à l'appui de leur requête, les observations relatives aux prétendues nuisances visuelles et sonores du projet qu'ils auraient formulées à l'appui de leur réclamation et qui n'auraient, selon eux, pas été prises en compte par la partie adverse, en sorte qu'il est difficile pour elle d'apprécier la prise en compte par l'autorité de leurs prétendues observations et des motifs adéquats fondant leur rejet.

Elle observe encore que l'acte attaqué fait largement écho au grief formulé par le fonctionnaire délégué, que son auteur examine et rejette de manière adéquate la question des nuisances potentielles vis-à-vis du voisinage telle que formulée en des termes imprécis et généraux par le fonctionnaire délégué. Quant aux observations émises durant l'enquête publique, elle se réfère à la motivation du permis et note que son auteur cite notamment, au titre de griefs formulés durant l'enquête publique, les éléments suivants

- l'entrepôt projeté s'implante en zone de jardins particuliers où aucun autre bâtiment de ce style n'est visible ou même prévisible;
- le projet litigieux entraînera une augmentation importante et inacceptable des nuisances de type sonore, visuel et de pollution dans les jardins particuliers dans lesquels vivent des familles avec des enfants;
- les nuisances que le projet engendrera auront un impact direct sur le sommeil et la santé des riverains;
- d'un point de vue esthétique, la vue actuelle, dégagée sur jardins et verdure en zone d'habitat sera transformée en vue sur une zone industrielle;
- les options d'aménagement et d'occupation du sol retenues par les demandeurs sont totalement orientées sur la rentabilité immobilière, sans préoccupation aucune des éléments d'aménagement du territoire communément admis, ni de la quiétude des voisins, ni du respect de l'environnement;
- atteinte à l'espace vert qui caractérise le quartier.

Elle se réfère alors à des éléments de la motivation où elle voit un examen des prétendues nuisances visuelles et sonores du projet, si bien que les requérants sont parfaitement à même de comprendre les motifs de l'écartement de leurs griefs relatifs aux nuisances sonores et visuelles supposées du projet.

Selon elle, c'est donc de mauvaise foi que les parties requérantes prétendent à l'appui de leur requête unique qu'aucune réponse n'aurait été fournie quant aux craintes exprimées à propos de ces nuisances.

Quant au caractère supposément inadéquat des motifs de l'acte entrepris relatifs aux nuisances sonores et visuelles que causerait le projet, elle observe que l'autorité a parfaitement apprécié la configuration des lieux et a été en mesure de saisir l'impact visuel et sonore du projet sur l'environnement bâti.

Relativement à la réclamation de la seconde partie requérante, selon laquelle "la situation existante de la «zone secondaire de jardins» est respectée unanimement par tous les voisins, en ce compris le restaurant", elle note

- que "la zone secondaire de jardins" ne correspond à aucune affectation planologique,
- que seul le plan de secteur est applicable pour ces parcelles,
- que l'affirmation selon laquelle les zones de jardins ne seraient pas bâties est fausse,
- que le terrain contigu à gauche de l'immeuble du premier requérant est construit sur une profondeur de 96 mètres,
- que le bar-restaurant sis à droite de l'immeuble de la seconde requérante dispose, quant à lui, d'un parking sur une profondeur de 56 mètres,
- que l'immeuble sis au numéro 112 de la rue Charles Jaumotte dispose en zone arrière d'un entrepôt dévolu à une activité automobile érigée à plus de 80 mètres de profondeur de la voirie et le parking a plus de 100 mètres,
- que le numéro 104/106 de la rue Charles Jaumotte bénéficie en zone arrière d'un bâtiment à usage d'entrepôt situé à +/- 58 mètres de la voirie,
- qu'il s'ensuit que les motifs de l'acte entrepris sont adéquats et que ce moyen doit être rejeté pour cette raison encore.

Relativement à la réclamation de la première partie requérante, selon laquelle les parkings et la voie d'accès entraîneront une augmentation importante et inacceptable des nuisances de types sonores, visuels et de pollution dans des jardins particuliers où vivent des familles avec des enfants alors que leurs chambres à coucher se situent le long du passage prévu vers les parkings arrières "avec son lot de discussions nocturnes, du bruit de moteurs et portières alors qu'actuellement, les chambres à coucher sont précisément orientées vers les zones de calme", elle constate

- que cette réclamation traduit la mauvaise foi des parties requérantes et ne résiste pas à une analyse sérieuse de l'environnement,
- que les immeubles des requérants sont situés sur une route régionale faisant la jonction entre Wavre et Ottignies fortement fréquentée,

- que l'immeuble de la seconde requérante est contigu au restaurant "Black Lion" et subit toutes les nuisances sonores, olfactives et visuelles de celui-ci,
- que l'arrière de la parcelle est délimité par la ligne de chemin de fer Ottignies-Wavre-Leuven sur laquelle passe 99 trains par jour,
- que les biens litigieux donnent sur la route N238 située à ± 257 mètres des façades arrière, laquelle connaît un trafic journalier de ± 26.000 voitures par jour,
- que le parc Walibi est très proche du projet et cause de nombreuses nuisances sonores,
- que le site fait face à une cité de logements sociaux comprenant plus de 125 entités de logement et des blocs à appartements,
- que le bien du premier requérant est contigu au centre sportif de Wavre et que la totalité du flux "automobile" et "piéton" entrant et sortant sur le site longe sa propriété,
- que le site internet de la ville de Wavre énonce en outre que les lieux sont accessibles aux utilisateurs (écoles, clubs...) de 8 heures à 22 heures,
- que, en hiver, les terrains (2 de football, 1 de diabolins et une plaine de jeux) doivent être allumés,
- que le bien du premier requérant jouxte encore les installations techniques du centre sportif,

Elle conclut

- que, compte tenu de la situation particulière des biens des parties requérantes qui subissent d'ores et déjà de nombreuses nuisances du fait de la proximité immédiate de la voie ferrée sur laquelle passent 99 trains par jour, d'une voie régionale très fréquentée, d'un restaurant/bar, d'un centre sportif et d'un parc d'attractions générateur d'autant de nuisances sonores et visuelles bien plus importantes que celles générées par les trajets des quelques employés et des 13 emplacements de parkings projetés, l'autorité a raisonnablement pu estimer que les nuisances du projet n'étaient pas significatives au regard des nuisances existantes impactant les propriétés des requérants,
- que l'impact des nuisances d'un projet sur l'environnement existant s'apprécie bien évidemment au regard des nuisances actuelles impactant le site d'implantation,
- que c'est en effet une chose de construire un bâtiment à proximité d'une voirie régionale ou d'une voie ferrée, et que c'en est une autre de construire ce même bâtiment en rase campagne,
- que c'est dès lors en vain que les requérants prétendent, à l'appui de leur requête unique, que les motifs de la décision litigieuse seraient inexacts ou inadéquats au regard de la réclamation de la première partie requérante dénonçant "une augmentation importante et inacceptable des nuisances de type sonores, visuels et de pollution dans des jardins particuliers,

- que, contrairement aux allégations, les chambres à coucher ne sont à l'évidence pas orientées vers des zones de calme dès lors que les propriétés des requérants donnent directement sur la terrasse du bar/restaurant pour l'une et sur le centre sportif et son important parking pour l'autre,
- que, de plus, le passage menant vers le bâtiment projeté le long de la propriété de la première partie requérante ne peut, contrairement à ce que celle-ci prétend, occasionner aucun trouble du sommeil dès lors que la façade dont question donnant sur le projet contesté est aveugle et doit du surcroît être recouverte d'une isolation extérieure et d'un enduit, comme en témoignent les plans déposés par cette partie dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme qu'elle a introduite en vue de transformer sa maison.

(ix) S'agissant du manque supposé d'information, et notamment de l'identité de l'occupant de l'entrepôt projeté, elle n'aperçoit pas :

- comment l'absence de précision quant à l'identité de l'occupant de l'entrepôt aurait empêché l'autorité de statuer en parfaite connaissance de cause dès lors que le dossier de demande mentionne la destination et l'usage de l'entrepôt, destiné à l'entreposage du matériel, du camion et des camionnettes d'une société de parcs et jardins dont les travailleurs y accèderaient le matin pour repartir ensuite avec le camion ou les camionnettes chargés du matériel pour la journée et que le soir, ils effectueraient le trajet inverse,
- le détail relatif à la société de parcs et jardins qui ferait en l'espèce défaut et qui justifierait l'annulation de l'acte entrepris, dès lors que le nombre de véhicules, le nombre de trajets par jour, l'heure de ces trajets ou la nature des matériaux entreposés ont été précisés par le demandeur de permis.

Elle ne peut admettre la conclusion contenue dans l'arrêt de suspension selon lequel l'autorité disposait de peu d'informations. A son sens, l'autorité avait en effet connaissance de la surface au sol des bureaux de 111,10 m², de la surface au sol de l'entrepôt de 327,25 m² ainsi que du nombre d'emplacements de parcage tel que définissant le nombre maximum de véhicules. Elle ajoute que la circonstance que le nombre précis de véhicules utilisés ne soit pas fixé importe peu puisque l'autorité a tenu compte du nombre maximum de 13 véhicules en fonction des 13 emplacements existants.

(x) Elle soutient enfin que l'acte attaqué n'affirme pas que le projet serait non visible depuis les parcelles voisines, mais bien que son impact visuel serait limité du fait de la plantation de palissades et des haies ainsi que par une clôture de châtaignier d'1,5 mètre et de la plantation d'un important écran végétal, ce qui n'est pas la même chose.

F. Dernier mémoire des parties requérantes

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes font d'abord valoir qu'après la notification de l'arrêt de suspension, la première partie adverse a déposé un mémoire, mais en se bornant à reprendre le contenu de la note d'observations produite en référé, tandis que la partie intervenante n'a déposé aucun mémoire. Elles en infèrent que l'auditeur n'a pu se prononcer sur leurs arguments que ces parties fournissent à présent dans de longs derniers mémoires. Elles dénoncent "une telle manière d'agir" qui est, selon elles, "contraire à la loyauté procédurale et a pour effet de contourner l'avis de Monsieur l'auditeur". "Qui plus est, ajoutent-elles, elle prive cet avis d'effet utile, en violation des règles prévues par l'arrêté général de procédure du Conseil d'État". Elles concluent que la défense des parties adverse et intervenante est tardive, à tout le moins celle de la partie intervenante, et qu'il convient de constater leur perte d'intérêt et, dès lors, de conclure au fondement du recours, à la suite du prononcé de l'arrêt de suspension du 7 mars 2017.

Subsidiairement, elles demandent au Conseil d'État d'écarter des débats les derniers mémoires de la première partie adverse et de la partie intervenante et de prononcer la perte d'intérêt à poursuivre la procédure dans le chef de la partie intervenante qui n'avait pas déposé de mémoire en intervention.

Au fond, elles rappellent que le projet appelé à se développer sur cette parcelle de 170 mètres de long en zone d'habitat est triple : soit la construction d'un bâtiment de bureaux à front de voirie d'un gabarit beaucoup plus important que la moyenne des autres constructions actuellement présentes à front de voirie, la construction d'un entrepôt de 5 mètres de haut et de plus de 30 mètres de long à environ 100 mètres en recul de la voirie, en plein dans une zone de cours et jardins et, enfin, l'asphaltage partiel de la zone de cours et jardins reliant l'entrepôt aux bureaux situés en front de voirie, "en vue notamment de bâtir une voie de circulation interne et une zone de manœuvres de voitures et de camions ainsi qu'une quinzaine d'emplacements de parking répartis à deux niveaux de la zone de cours et jardins et à l'avant".

Elles précisent que le projet prend place dans une zone d'habitat, que la zone en question est délimitée par une voie de chemin de fer au fond des terrains respectifs des parties requérantes et intervenante (à plus de 150 mètres des habitations et en contre-bas de plusieurs mètres, ce qui la rend peu visible depuis les habitations) qui est ensuite suivie d'une zone industrielle (en violet au plan de secteur). A droite du bien de la première partie requérante, la zone d'habitat se termine pour faire place à une zone d'équipements communautaires au-delà d'une voirie de séparation.

Elles critiquent la manière dont les lieux sont présentés dans le dernier mémoire de la partie intervenante qui s'autorise des constructions établies en zones industrielle et d'équipements communautaires pour tenter de justifier des travaux dans la zone d'habitat, ce qui n'est pas acceptable à leurs yeux. Elles précisent

- que les éléments présentés par la partie intervenante comme hétéroclites sont situés dans plusieurs zones différentes du plan de secteur (zone d'habitat, zone industrielle et zone d'équipement communautaire),
- que le projet litigieux prend exclusivement place dans la zone d'habitat qui est bien aménagée en zone résidentielle avec une large place réservée aux cours et jardins,
- que l'auteur de l'acte, pas plus que le titulaire du permis, ne peuvent dès lors pas s'autoriser de constructions présentes dans les zones d'équipements communautaires ou industrielle afin d'illustrer la prétendue disparité de la zone d'habitat dans laquelle prend place le projet litigieux,
- que, lorsque l'autorité ne se réfère pas à toute l'étendue de la zone d'habitat en question, mais à des considérations plus locales et qu'elle conclut que le projet ne met pas en péril la fonction d'habitat parce qu'elle y était déjà compromise, elle commet une erreur de droit si bien qu'elle devait nécessairement refuser d'y autoriser une activité non résidentielle de nature à mettre davantage en péril la fonction principale,
- que la construction mentionnée par la partie intervenante (le terrain contigu à gauche de l'immeuble du premier requérant est construit sur une profondeur de 96 mètres) est en fait celle qui longe la voirie perpendiculaire à la rue Jaumotte et qui jouxte la zone d'équipements communautaires,
- qu'il n'est pas contesté que des constructions sont réalisées le long de la voirie qui dessert le centre sportif en bordure de zone d'habitat,
- que cette situation est donc très différente de celle qui concerne le permis litigieux qui prévoit la construction d'une nouvelle voirie *ex nihilo*, en plein cœur d'une zone de cours et jardins, ainsi que l'établissement de deux bâtiments au gabarit disproportionné dans lesquels prendront place, semble-t-il, au moins deux activités économiques distinctes prévoyant le passage de nombreux véhicules et notamment des camions,
- que la comparaison dressée par la partie intervenante n'est pas pertinente puisqu'elle met en cause deux situations objectivement différentes et incomparables,
- que la voie de chemin de fer, prévue au plan de secteur, est située à environ 170 mètres et en contre-bas de plusieurs mètres des habitations, de sorte que son impact est largement diminué,
- que le restaurant, le Black Lion, à gauche de la construction du bien de la deuxième partie requérante, est uniquement situé à front de voirie et ne présente pas le même degré de désagrément que le projet litigieux, qu'il n'est pas visible

pour la deuxième partie requérante et qu'il n'a pas fonctionné un an avant fermer définitivement pour cause de faillite,

- que la proximité du parc Walibi avec le terrain litigieux est toute relative puisque le parc est situé à près de 2 km des habitations et à plus de 20 minutes de marche de celles-ci,
- que ces éléments non pertinents avancés par la partie intervenante ne sont pas susceptibles de remettre en cause le postulat de départ qui est que le projet litigieux est intrinsèquement incompatible avec la zone d'habitat appréciée *in abstracto*, ainsi qu'avec le voisinage (appréciation *in concreto*),
- que, contrairement à ce qu'avancent la première partie adverse et la partie intervenante, l'autorité qui apprécie si l'activité projetée est ou non compatible avec le zonage et le voisinage, doit respecter la notion légale de la zone d'habitat,
- qu'il n'appartient effectivement au Conseil d'État de censurer les erreurs d'appréciation de l'autorité que pour autant qu'elles soient manifestes, mais qu'il lui appartient de censurer toutes les erreurs de fait ou de droit, même non manifestes, commises par l'autorité,
- qu'il ressort à suffisance de leurs écrits que l'autorité a méconnu la réalité factuelle des lieux, a porté des appréciations manifestement déraisonnables sur celle-ci et a commis des erreurs de fait et de droit en concluant finalement à la compatibilité du projet avec la zone d'habitat,
- qu'elles ont constaté, dans leurs précédents écrits, le manque d'informations fournies à l'autorité quant aux activités projetées dans les bâtiments litigieux et plus spécialement dans l'entrepôt de 30 mètres de long et 5 mètres de large [sic], situé en zone de cours et jardins,
- que, sans même avoir égard à l'activité qui est projetée dans les bâtiments litigieux à construire, les parties requérantes ont démontré l'incompatibilité des constructions avec la zone d'habitat,
- que l'examen de l'activité - ou des activités - menée(s) par le titulaire du permis avec le voisinage ne doit intervenir que postérieurement et subsidiairement,
- qu'une appréciation déraisonnable de l'autorité peut très bien être sanctionnée malgré une information suffisante de cette dernière et qu'une telle censure pourrait intervenir, par exemple, si l'autorité ne tient pas compte de certains faits utiles lors de son appréciation (en l'espèce, notamment, l'affectation de la zone en cours et jardins) ou encore si, malgré sa correcte information, elle commet malgré tout une erreur manifeste d'appréciation lors de son examen (en l'espèce, notamment les conclusions manifestement erronées sur l'absence de nuisances causées par le projet).

IV.2. Examen

A. Recevabilité des derniers mémoires des parties adverse et intervenante

Les parties adverses et intervenante ont légalement manifesté leur intérêt à la poursuite de la procédure après la notification de l'arrêt n° 237.580 du 7 mars 2017. Aucune présomption d'acquiescement au bien-fondé des moyens ni aucune perte d'intérêt n'est établie. Celles qui ont introduit un dernier mémoire après le rapport déposé par l'auditeur n'ont pas commis d'abus de procédure.

En outre, la première partie adverse ne reprend pas tout à fait les termes de sa note d'observations dans son mémoire en réponse puisqu'elle y apprécie l'examen de l'affaire que l'auditeur a faite en référé et donne par extraits des éléments du rapport déposé par l'auditeur dans cette procédure.

Les derniers mémoires sont recevables.

B. Sur les troisième et quatrième branches réunies

La loi du 29 juillet 1991 prescrit la motivation formelle des actes individuels des autorités administratives. Un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. S'agissant d'un permis d'urbanisme, il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

Quand bien même les instances consultées auraient émis un avis défavorable, l'autorité peut s'en écarter pour autant qu'elle adopte une motivation adéquate en droit et en fait. L'obligation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés et l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et ces avis n'ont pas été retenus.

L'avis émis par le fonctionnaire délégué n'est pas un avis conforme, de sorte que l'autorité peut s'en écarter à condition de motiver adéquatement sa décision. Dans la procédure de délivrance des permis réglée par le CWATUP, cet avis est toutefois d'une importance particulière puisqu'en imposant l'intervention préalable du fonctionnaire délégué, le législateur lui-même a voulu que l'autorité communale ne puisse statuer qu'après l'examen du dossier par une administration spécialisée dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme. Partant, à la suite d'un

avis négatif du fonctionnaire délégué, la motivation de la décision qui accorde le permis n'est adéquate que si le collège communal rencontre les arguments du fonctionnaire délégué et formule un raisonnement pertinent qui permette de comprendre pourquoi il s'écarte de l'avis.

Il est admis que la motivation formelle n'est adéquate que si elle reproduit des motifs admissibles en fait et en droit.

En l'espèce, le fonctionnaire délégué a mis en évidence l'absence de lien entre le projet de l'immeuble de bureaux à front de voirie et l'entrepôt envisagé en arrière-zone. Il a également souligné, dans son avis défavorable du 15 juillet 2015, que l'urbanisation projetée était "susceptible de générer des nuisances pour les parcelles voisines". S'il a formulé cette remarque à propos de l'urbanisation de toute la zone concernée, il l'a nécessairement faite dans le cas du projet qui lui était soumis.

La première partie requérante a, quant à elle, fait état dans sa réclamation de ce que le terrain est situé en zone d'habitat et de sa surprise de "voir ce projet d'entrepôt investir une zone de jardins particuliers". Elle a souligné que le projet niait la zone d'habitat et entraînerait une "augmentation importante et inacceptable des nuisances de type sonore, visuel et de pollution dans des jardins particuliers où vivent des familles avec des enfants". Elle a exprimé ses craintes relativement aux discussions nocturnes, au bruit de moteurs et portières et à la transformation de la zone d'habitat en zone industrielle.

La seconde partie requérante a notamment souligné dans sa lettre de réclamation que la zone en question était une zone d'habitat et pas un zoning, que la compatibilité avec le voisinage n'avait pas été examinée en ce qui concerne les voisins immédiats.

Les éléments du dossier administratif ayant trait à l'usage de l'entrepôt et aux mouvements des véhicules relatifs aux deux activités sont peu détaillés.

La notice d'évaluation des incidences indique ce qui suit :

" véhicules particuliers des occupants du site principalement en journée et en semaine. Véhicules professionnels de l'artisan pour arrivée et départ de l'entrepôt durant les heures de prestations du personnel".

Les jours et heures de prestation ne sont cependant pas précisés.

Le "rapport qui représente les actes et travaux projetés" mentionne uniquement, en ce qui concerne l'entrepôt, que celui-ci "est un rez et est composé d'un espace ouvert de $\pm 236 \text{ m}^2$ et de locaux sociaux comprenant un local accueil, un bureau, un WC dame et un WC homme, un vestiaire, un local technique et une cuisine/réfectoire" et que ce bâtiment "a 5 emplacements de parking extérieurs". Il apparaît, à cet égard, que, sur les derniers plans déposés, six emplacements sont à présent prévus. Sur les plans de l'entrepôt, apparaît un emplacement de parage destiné à accueillir un camion.

Enfin, en réponse à une demande de renseignements complémentaires émanant de la direction des routes du Brabant wallon du service public de Wallonie, le demandeur de permis a précisé ce qui suit :

- les cinq places de parking arrière destinées à l'immeuble de bureaux situé en front de voirie, seront occupées par les personnes travaillant dans ce bâtiment;
- l'entrepôt est "dévolu à une société de parcs et jardins, les travailleurs de cette société accéderont au site le matin pour repartir avec le camion ou les camionnettes chargés du matériel pour la journée" et "le soir, le trajet inverse a lieu";
- sur ce lot arrière, "un employé sédentaire en charge du secrétariat et de la gestion de l'entreprise pourrait travailler la journée". "Ce site arrière n'est en aucun cas dévolu à une activité de vente au détail".

En ce qui concerne l'insertion du projet litigieux dans la zone d'habitat (en particulier l'implantation d'un entrepôt en milieu de parcelle) et la compatibilité avec le voisinage, le permis attaqué contient notamment les motifs suivants :

" Considérant que l'entrepôt sera dévolu à une activité d'entreposage de matériaux, produits, outillages et véhicules avec bureau annexe à l'exclusion de toutes autres activités telles que la vente au détail, de production ou de transformation de produit;

Considérant que cette activité n'est donc pas de nature à être une source d'une nuisance sonore qui serait excessive; que l'entrepôt sera implanté à plus de 40 mètres des habitations voisines;

Considérant que l'entrepôt n'est pas destiné à être visité par le public;

[...]

Considérant qu'au vu de la configuration des lieux, du caractère résidentiel prépondérant le long de la rue Charles Jaumotte et de la mixité qui y existe, la construction d'un immeuble de bureaux de $111,10 \text{ m}^2$ et d'un entrepôt de $327,5 \text{ m}^2$ n'est pas de nature à porter atteinte à la destination principale de la zone;

[...]

Considérant qu'interrogé par la commune sur la nature exacte des activités destinées à être exercées au sein de l'entrepôt le demandeur de permis a précisé

qu'il s'agirait de l'entreposage du matériel et des véhicules d'une société de jardinage;

Considérant qu'en tout état de cause, l'entrepôt a uniquement vocation à être utilisé pour le stockage de matériels, véhicules, produits ou de matériaux à l'exclusion de toutes autres activités (commerce, production, réparation...) pouvant être source de troubles pour le voisinage;

Considérant que l'entreposage se fera à l'intérieur de l'entrepôt, sur une surface imperméable, qu'il n'existe aucune installation ou activités classées et que si de telles installations ou activités devaient être ultérieurement prévues, leur exploitant devra soit faire une déclaration, soit solliciter un permis d'environnement pour ce faire, que les emplacements de parking extérieur ne sont pas raisonnablement susceptible d'engendrer une pollution, qu'au vu de ce qui précède, aucune pollution ne peut raisonnablement être attendue;

Considérant qu'un petit bureau pour la gestion administrative de l'entrepôt y est également prévu;

Considérant que l'entrepôt n'est donc pas destiné à être visité par le public; que le parking servira uniquement au personnel laissant leur véhicule sur le site avant de partir sur les chantiers; que le charroi engendré sera donc concentré en début de matinée et en fin de journée;

Considérant qu'en outre, l'entrepôt se situe à plus de 40 mètres des habitations voisines;

Considérant que le projet présente donc un impact pouvant être qualifié de limité; que ce dernier est donc compatible avec le voisinage immédiat;

[...]

Considérant qu'au vu de la configuration des lieux laquelle est caractérisée par une profondeur importante et une faible largeur, il n'existe pas de solution de substitution au projet;

Considérant que le bien concerné par le projet présente une profondeur de plus de 145 mètres; que cette importante profondeur rend possible la construction en zone arrière;

Considérant que la majeure partie des parcelles voisines au projet sont déjà construites à front de voirie, qu'à l'inverse du bien concerné par le projet, la zone arrière de la majorité d'entre-elles est affectée, dans les faits, en zone de cours et jardins qui dépend d'une habitation existante de sorte qu'en principe, elles n'ont pas vocation à être bâties;

[...]

Considérant que, comme exposé ci-dessus, la construction en zone arrière se justifie spécialement dès lors que le bien concerné présente une importante profondeur;

Considérant que la construction en zone arrière existe déjà dans le voisinage immédiat".

En zone d'habitat, l'article 26 du CWATUP prescrit qu'une activité non résidentielle n'est admise que si l'autorité peut établir qu'elle ne compromet pas la destination principale de la zone et qu'elle est compatible avec le voisinage immédiat.

Les troisième et quatrième branches du premier moyen critiquent un défaut de motivation et de réponse aux réclamations et à l'avis du fonctionnaire délégué, notamment quant à l'insertion d'un projet non résidentiel dans la zone de cours et jardins.

L'auteur de l'acte attaqué admet le projet d'entrepôt et le juge compatible avec le voisinage sans s'être assuré des nuisances effectives que celui-ci pourrait engendrer. Il s'exprime en effet de manière hypothétique relativement à l'activité qui s'installerait dans l'atelier et aux nuisances sur le voisinage, en révélant ne pas savoir si l'activité sera soumise à permis d'environnement ou à déclaration. Ce projet de construction à finalité non résidentielle en zone d'habitat est donc insuffisamment abouti pour pouvoir faire l'objet de l'examen requis, si bien que la motivation donnée en réponse aux réclamations qui mettaient en doute la compatibilité avec le voisinage n'est pas adéquate.

S'agissant d'un projet global, même si l'immeuble de bureau et l'entrepôt sont sans lien de nécessité et que l'un n'est pas le complément de l'autre, les parties requérantes ne peuvent comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a considéré que les douze emplacements de parking qui trouveront place dans une zone traditionnellement dévolue aux cours et jardins, et donc au calme, et les mouvements des nombreux véhicules que le projet implique, sont compatibles avec leurs propriétés voisines. La motivation de l'acte attaqué n'est ni suffisante ni adéquate à cet égard.

En revanche, comme l'expose la partie intervenante dans son dernier mémoire, le grief pris de l'erreur manifeste d'appréciation n'est pas développé dans ces branches. Il ne peut donc être accueilli.

V. L'indemnité de procédure

V.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes demandent une indemnité de procédure. Dans leur dernier mémoire, elles s'expriment comme suit :

" Dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes ont demandé que la première partie adverse soit condamnée au versement d'une indemnité de 1.680 euros, en plus des frais d'introduction de la procédure, fixés à 400 euros.

La déloyauté procédurale des parties, adverse et intervenante, soulignée au début de ce dernier mémoire ne fait qu'augmenter la nécessité de condamner la première partie adverse au paiement d'une indemnité de procédure majorée au montant de 1.680 euros. Les autres raisons justifiant une telle augmentation sont mentionnées dans le mémoire en réplique auquel il est renvoyé.

Il est également demandé que la deuxième partie adverse soit condamnée également à la débiteur d'une indemnité de procédure de 840 euros (montant de base majoré de 20 % en raison de la procédure de suspension)".

V.2. Examen

Il y a lieu d'allouer aux parties requérantes une indemnité de procédure au montant de base de 700 euros, majorée de 140 euros en raison de la procédure en référé, à la charge de la première partie adverse, auteur de l'acte attaqué. La déloyauté procédurale alléguée n'est pas établie. Aucune autre cause légale de majoration de l'indemnité de procédure n'est établie.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Le permis d'urbanisme délivré le 9 septembre 2016 par le collège communal de Wavre à la S.P.R.L. LNG-ASSOCIATES en vue de réaliser un ensemble immobilier comprenant un bâtiment de bureaux et un entrepôt, à Limal, rue Jaumotte 152 est annulé.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune, à la charge de la première partie adverse.

Les autres dépens liquidés à la somme de 950 sont mis à la charge de la première partie adverse, à concurrence de 800 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatorze décembre deux mille dix-sept par :

Pascale VANDERNACHT,	conseiller d'État, président f.f.,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Pascale VANDERNACHT.