

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 246.207 du 28 novembre 2019

A. 227.353/XIII-8574

En cause : **LORETTE** Jean-Christophe,
ayant élu domicile chez
M^e Michaël PILCER, avocat,
avenue Albert-Elisabeth 46
1200 Bruxelles,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **la société anonyme**
BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM,
ayant élu domicile chez
M^{es} Nicolas BARBIER et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,
2. **la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve**,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Marie BOURGYS, avocat,
chemin de la Maison du Roi 34 C
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 3 juillet 2019, Jean-Christophe LORETTE demande la suspension de l'exécution de l'arrêté du 6 décembre 2018 par lequel le Ministre de la Région wallonne ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions octroie à la société anonyme (S.A.) BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM un permis unique visant la construction d'un immeuble résidentiel avec un parking souterrain et la création d'une nouvelle voirie, avenue

des Combattants, rue de la Tannerie et ruelle de la Cure à Cérroux-Mousty (Ottignies).

II. Procédure

Par une requête introduite le 1^{er} février 2019, Jean-Christophe LORETTE demande l'annulation de la même décision.

Par des requêtes introduites les 4 et 16 avril 2019, la S.A. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM et la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

Ces interventions ont été accueillies par une ordonnance du 19 avril 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

Des notes d'observations ont été déposées.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 14 octobre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 novembre 2019 à 10.00 heures.

M. Luc DONNAY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^{es} Michaël PILCER et Hanna BOUZEKRI ALAMI, avocats, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Kévin POLET, *loco* M^{es} Nicolas BONBLED et Fabrice EVRARD, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^e Marie BOURGYS, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section, 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

1. Le projet litigieux porte sur un terrain situé à Ottignies (Céroux-Mousty) et compris entre l'avenue des Combattants à l'ouest, le prolongement de la rue de la Tannerie au nord, la ruelle de la Cure à l'est et l'arrière des immeubles sis rue de la Station au sud; il est situé sur les parcelles cadastrées section A, n^{os} 24G, 24I, 25F, 25G, 26G, 26H. Le site est en grande partie non bâti; on note néanmoins la présence de trois maisons bordant l'avenue des Combattants.

Au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par un arrêté royal du 28 mars 1979, le bien est repris dans une zone d'habitat.

Il se situerait, selon l'acte attaqué, dans le périmètre d'un permis d'urbanisation (permis de lotir réf. 25121-LTS-00, décision du 3 décembre 1964). Il n'y a aucune trace de ce permis d'urbanisation dans le dossier administratif.

Il est également couvert par le plan communal d'aménagement (P.C.A.), devenu schéma d'orientation local (SOL) dit de « la Tannerie », dérogatoire au plan de secteur, approuvé par un arrêté ministériel du 12 février 1999.

Selon l'acte attaqué, qui manque de clarté à ce sujet, le bien ferait également l'objet des prescriptions urbanistiques suivantes :

« Considérant que la parcelle concernée par la demande se situe en quartier résidentiel villageois et dans une zone d'intérêt culturel, historique et esthétique dans le périmètre du schéma de structure communal adopté le 27 novembre 2017 et devenu schéma de développement communal lors de l'entrée en vigueur du Code;

Considérant le guide communal d'urbanisme, règlement communal d'urbanisme approuvé le 18 août 1993, révisé le 19 mars 1998 et le 5 juin 2018 entré en vigueur le 16 juillet 2018; que le bien se situe en "Aire de nouveau cœur de Ville d'OTTIGNIES (1.1bis)" et dans un périmètre de PCA(D) en vigueur;

Considérant le schéma de développement communal, schéma de structure communal adopté le 24 novembre 1997; adopté le 21 février 2017 entré en vigueur le 3 juillet 2018; que le bien est situé en "zone d'habitat à caractère urbain" et en "zone urbanisable PCDA DE LA TANNERIE - approuvé le 12 septembre 1999"; que la densité brute souhaitée est de 30 logements /ha; tout en

considérant que la densité brute maximale définie au SDC est de 80 log/ha en zone d’habitat résidentiel à caractère urbain ».

2. Le 8 juillet 2014, la S.A. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM introduit auprès de la commune d’Ottignies-Louvain-la-Neuve une demande de permis unique portant sur la construction à cet endroit d’un immeuble résidentiel avec des parkings souterrains et la création d’une nouvelle voirie.

Le projet comporte la construction d’un immeuble à appartements comprenant 89 logements, 106 emplacements souterrains pour véhicules automobiles, 89 caves, 173 emplacements pour vélos et entreposage de poubelles, il implique la démolition des trois maisons existantes et d’une annexe, il prévoit l’aménagement d’une nouvelle voirie publique en prolongation de la rue de la Tannerie existante et d’une voirie prolongeant la ruelle de la Cure.

L’établissement relève de la classe 2 de la nomenclature sous les rubriques n° 40.10.01.03.01 (production d’électricité) et 63.21.01.01.02 (parc de stationnement de véhicules).

À l’origine, la demande implique plusieurs dérogations au plan communal d’aménagement.

Elle reste soumise aux dispositions du Code wallon de l’aménagement du territoire, de l’urbanisme et du patrimoine (CWATUP) en vertu de l’article 183^{ter} du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d’environnement.

3. La demande est déclarée incomplète le 4 août 2014.

Après que le dossier fut complété le 13 novembre 2014, notamment avec un document consacré au maillage de réseau de voiries, la demande a été déclarée complète et recevable le 9 décembre 2014 et une première enquête publique est organisée du 22 décembre 2014 au 30 janvier 2015, au cours de laquelle cinq observations ou réclamations ont été introduites, l’une d’entre elles émanant de Jean-Christophe LORETTE.

4. Les avis suivants sont émis au sujet de la demande de permis unique :

- avis favorable conditionnel du service d’incendie du 24 novembre 2014;
- avis favorable conditionnel de l’agence wallonne de l’air et du climat du 16 décembre 2014;

- avis défavorable de la direction des routes du Brabant wallon du 18 décembre 2014.

5. En sa séance du 19 mars 2015, le collège communal d'Ottignies-Louvain-la-Neuve souhaite que des modifications soient apportées au projet en ce qui concerne les dérogations au P.C.A. et il demande que des plans modificatifs soient déposés.

6. Le 29 juin 2015, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable en se référant à un précédent avis de janvier 2015.

7. Le 1^{er} octobre 2015 sont déposés à l'administration communale des plans modificatifs visant la suppression de la totalité des dérogations au P.C.A., à l'exception de la dérogation relative à la mise en œuvre de lucarnes à toit plat.

8. Le projet modifié est soumis à enquête publique du 12 novembre au 11 décembre 2015 en raison de la dérogation au P.C.A. et de l'implantation d'une nouvelle voirie. Deux observations ou réclamations sont déposées, dont l'une émane de Jean-Christophe LORETTE.

9. Le 16 novembre 2015, la direction des routes du Brabant wallon écrit au département des permis et autorisations que son avis reste défavorable en dépit des modifications apportées au projet.

10. En sa séance du 14 décembre 2015, la C.C.A.T.M. demande que le projet soit revu « notamment » sur les points suivants : d'une part, créer de meilleures connexions entre les rez et les voiries; d'autre part, remédier au manque d'ouverture du domaine public vers l'intérieur d'îlot.

11. En sa séance du 15 mars 2016, le conseil communal décide de marquer son accord sur l'ouverture des voiries proposées et d'approuver les plans y afférents. La décision est publiée le 28 avril 2016.

12. Un arrêté ministériel du 18 août 2016 déclare tardif le recours administratif que Jean-Christophe LORETTE avait formé devant le Gouvernement wallon contre la décision du conseil communal du 15 mars 2016 relatif aux voiries.

L'intéressé a introduit un recours en annulation devant le Conseil d'État contre l'arrêté ministériel du 18 août 2016 (affaire n° A. 220.522/XIII-7814).

13. Après prorogation du délai, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique notifient leur rapport de synthèse le 16 décembre 2016; ils concluent à l'octroi du permis unique.

14. Le 23 décembre 2016, la S.A. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM demande au collège communal de marquer son accord sur le dépôt de plans modificatifs afin de répondre à certaines observations émises au cours de l'enquête publique. Le collège communal donne son accord le 3 janvier 2017.

15. Le 25 avril 2017, la demanderesse de permis transmet un dossier modificatif et complémentaire comprenant un nouveau formulaire de demande, des nouveaux plans, un justificatif des dérogations demandées, une notice d'incidences, ainsi qu'un rapport urbanistique et architectural.

Le projet modifié porte sur la création de 84 logements et quatre bureaux pour professions libérales, 112 emplacements de parcage pour véhicules automobiles, 84 caves, 171 emplacements vélos et locaux d'entreposage des poubelles.

16. Les avis suivants sont donnés à propos de la demande modifiée :

- avis favorable sous conditions du 21 juin 2017 de l'agence wallonne de l'air et du climat (AWAC);
- avis favorable conditionnel du 22 juin 2017 de la zone de secours du Brabant wallon.

17. Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 21 août au 21 septembre 2017, trois réclamations sont adressées au collège communal; l'une d'entre elles, introduite le 21 septembre 2017, émane de Christine DERUDDER et de Jean-Christophe LORETTE.

18. Le 21 novembre 2017, le conseil communal adopte une nouvelle délibération approuvant l'ouverture des voiries proposées en prolongation des voiries existantes avenue de la Tannerie et la ruelle de la Cure dans le cadre de la demande de permis unique introduite; la nouvelle délibération est motivée par une modification projetée concernant le raccordement de la ruelle de la Cure à la voirie existante.

Par un courrier du 16 janvier 2018 reçu le 18 janvier 2018, Jean-Christophe LORETTE et son épouse introduisent un recours au Gouvernement wallon contre la décision du conseil communal du 21 novembre 2107.

Le Gouvernement wallon n'ayant pas notifié dans le délai imparti, la décision du conseil communal du 21 novembre 2017 est confirmée.

Jean-Christophe LORETTE saisit le Conseil d'État d'un recours en annulation dirigé contre cette décision; cette affaire enrôlée sous le n° A.225.226/XIII-8351 est actuellement pendante.

19. Le 4 juillet 2018, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique notifient, après prorogation du délai, leur rapport de synthèse qui conclut à l'octroi du permis unique.

20. Le 12 juillet 2018, le collège communal délivre le permis unique sollicité, moyennant le respect des conditions que la décision énumère. L'article 2 du dispositif de l'arrêté précise les bâtiments, installations, activités, procédés et dépôts que comporte l'établissement. L'article 5 dispose que l'autorisation est accordée pour un terme expirant le 23 mai 2037 en ce qu'elle tient lieu de permis d'environnement et pour une durée illimitée en ce qu'elle tient lieu de permis d'urbanisme.

21. Le 28 août 2018, Jean-Christophe LORETTE saisit le Gouvernement wallon d'un recours administratif dirigé contre la décision du 21 juillet 2018. Un autre recours est introduit à la même date par Pierre VERGOTE.

Jean-Christophe LORETTE forme également un recours en annulation devant le Conseil d'État contre la décision du 12 juillet 2018 (affaire n° A.227.352/XIII-8573).

22. Le 10 octobre 2018, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique décident de proroger à concurrence de trente jours le délai pour notifier le rapport de synthèse.

23. Le 15 octobre 2018, les conseils de la demanderesse de permis communiquent à la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement la réponse que leur cliente souhaite donner aux arguments contenus dans les recours administratifs.

24. Le 14 novembre 2018, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique compétents sur recours transmettent leur rapport de synthèse qui conclut au refus du permis unique.

25. Le 30 novembre 2018, les conseils de la demanderesse de permis communiquent au ministre compétent les observations de leur cliente au sujet du rapport de synthèse.

26. Le 6 décembre 2018, le Ministre wallon ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions déclare recevables les recours administratifs, « confirme » la décision du 12 juillet 2018 du collège communal et octroie le permis unique sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

V. Premier moyen, en sa première branche

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation matérielle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, spécialement du principe du raisonnable, de l'obligation de statuer en connaissance de cause (obligation de minutie), du principe d'impartialité, de l'article 95 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des formes substantielles et l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, la partie requérante reproche en substance à l'acte attaqué de ne pas énoncer les raisons du rejet de son recours au Gouvernement, lequel invoquait les arguments suivants :

- l'avis de la C.C.A.T.M. en ce qui concerne la création de meilleures connexions entre les rez et les voiries ainsi que le manque d'ouverture du domaine public vers l'intérieur d'îlot;
- les avis défavorables de la direction des routes du Brabant wallon;
- le fait que la circulation ne pourra pas se faire sans difficultés ni en toute sécurité sur la voirie ouverte et prolongée, sans que les délibérations du conseil communal règlent l'organisation de la circulation;
- l'impossibilité de dissocier les projets « Melin » et « Bouyges »;
- l'absence d'intégration correcte du projet dans le contexte architectural existant du point de vue de la densité de logements à l'hectare, des dérogations au P.C.A., de ceux de « la rythmique verticale » et de la sensation d'écrasement.

B. Le mémoire en réponse

S'agissant de la première branche du moyen, la partie adverse répond en substance que l'avis de la C.C.A.T.M. du 14 décembre 2015 reprend la teneur de ce qui a été dit lors de la réunion du 29 juin 2015, que l'acte attaqué est motivé en ce qui concerne les avis défavorables de la direction des routes du Brabant wallon, qu'il résulte des motifs développés par l'autorité communale et figurant à la page 16 de l'acte attaqué que la problématique de l'organisation de la circulation a été appréhendée et que la partie requérante tente de substituer son appréciation de l'intégration du projet dans le contexte architectural à celle de l'autorité.

Elle fait observer que l'acte attaqué relève les principales critiques formulées sur ce dernier point lors des enquêtes publiques et examine la demande sous l'angle des dérogations au P.C.A. ainsi que les questions de mobilité sur la nouvelle voirie.

C. Le mémoire en intervention de la première partie intervenante

La première partie intervenante fait observer au préalable que lorsque l'autorité confirme la décision entreprise, elle fait siens les motifs et le dispositif de cette décision.

Quant à la première branche du moyen, elle soutient que si l'avis de la C.C.A.T.M. de décembre 2015 n'est pas mentionné dans l'acte attaqué, il n'en demeure pas moins que, d'une part, cet avis était bien repris dans le dossier

administratif et que, d'autre part, il en est fait mention dans les motifs de la décision de première instance que l'acte attaqué s'approprie. Elle ajoute que cet avis est bien un avis favorable moyennant le respect des conditions qu'elle énonce et que l'on comprend, à la lecture de la décision de première instance et de la décision ministérielle attaquée, pour quelles raisons les avis de la C.C.A.T.M. n'ont pas été suivis. Elle ajoute que la condition relative à la création de meilleures connexions entre les rez et les voiries est rencontrée par le projet dès lors qu'une liaison est prévue depuis la voirie projetée et permet d'accéder à l'intérieur de l'îlot.

S'agissant des avis de la direction des routes du Brabant wallon, elle allègue qu'aucun avis n'a été rendu suite aux dépôts des plans modificatifs, de telle sorte que ce faisant, l'autorité a tenu compte d'un avis réputé favorable par défaut, ce qui ne peut pas lui être reproché. Elle ajoute que l'autorité a répondu à la critique relative à l'implantation exprimée « dans l'avis rendu hors délais », qu'elle a estimé que cette critique n'était pas pertinente en raison du fait qu'elle suscitait une dérogation contraire aux options du P.C.A. et qu'une telle appréciation n'est pas manifestement erronée.

En ce qui concerne les critiques relatives à l'organisation de la circulation sur la voirie projetée, elle allègue que l'autorité en a tenu compte, que le conseil communal a marqué son accord sur une voirie à double sens, que des aménagements sont prévus à l'endroit de la connexion avec l'avenue des Combattants, que la nouvelle voirie sera limitée à la circulation locale, que la largeur totale de celle-ci est de 4,45 mètres, que la décision du collège communal a renvoyé à la délibération du conseil communal et que la volonté de l'autorité a toujours été de traiter distinctement les projets « Melin » et « Bouygues ».

S'agissant de l'aspect urbanistique et architectural des constructions, elle fait valoir que :

- l'acte attaqué aborde tant la question du gabarit du projet que de la densité prévue par celui-ci (pp. 11-12); il souligne également la conformité du projet par rapport au P.C.A. en termes d'affectation, de gabarit et d'alignement (p. 12), de même que les dérogations à celui-ci (pp. 6-7 et 12-13);
- la décision d'instance, dont l'acte attaqué s'approprie les motifs, était longuement et adéquatement motivée sur la densité (p. 9), les façades (p.11) et la dérogation relative aux lucarnes (p. 10);
- pour ce qui concerne les cages d'escaliers, c'était en termes de hauteur sous corniche, en raison de l'implantation des cages d'escaliers à rue, que le projet

dérogeait au P.C.A.; suite à de nombreuses discussions avec les autorités, ces cages d'escalier ont été reculées vers l'intérieur d'îlot pour être plus discrètes et la dérogation a ainsi été supprimée;

- quant à la hauteur d'acrotère du volume d'angle à toiture plate, cette dérogation a été supprimée, tel que cela ressort des plans;
- quant à l'intégration du projet dans son contexte en général, la notice jointe à la demande de permis apporte les précisions suivantes :

« l'architecture locale avoisinante est constituée d'immeubles à appartements ayant des gabarits rez + 2 + toiture à rez + 3 + toiture ou de maisons de style plus classique avec des gabarits de rez + 1 + toiture ou rez + 2. Les matériaux que l'on retrouve en façade sont à dominante brique de teinte rouge ou crépis de teinte clair (jaune, beige, gris, ...). Le PPA dans lequel s'inscrit le projet prévoit toute une série de prescriptions concernant l'esthétique du bâtiment qui devrait s'inscrire dans un ensemble architectural cohérent ».

D. Le mémoire en intervention de la seconde partie intervenante

En ce qui concerne la première branche du moyen, la seconde partie intervenante soutient que l'acte attaqué répond aux six critiques contenues dans le recours administratif :

- 1/ l'autorité a examiné l'avis de la C.C.A.T.M. du 14 décembre 2015 et il n'y a pas réellement d'écart par rapport à cet avis puisque le projet a été adapté afin de répondre à celui-ci;
- 2/ l'acte attaqué a répondu en ses pages 15 et 16 aux avis défavorables de la direction des routes du Brabant wallon;
- 3/ il a répondu à la critique relative aux difficultés de circulation eu égard à la faible largeur de la voirie projetée, en se référant à la délibération du conseil communal du 15 mars 2016;
- 4/ il a également répondu à la critique relative à l'impossibilité de dissocier les projets « Melin » et « Bouygues » en se référant à la délibération du conseil communal du 15 mars 2016;
- 5/ concernant les cinquième et sixième critiques, l'acte attaqué, en ses pages 4, 5, 7 et 8, y a également bien répondu après avoir exposé les réclamations formulées lors des enquêtes publiques.

Elle affirme ensuite que l'autorité a également examiné les dérogations au P.C.A. ainsi que les écarts par rapport au schéma d'orientation local (comprenant les critiques liées à la rythmique verticale et la sensation d'écrasement) et y a répondu.

E. Le mémoire en réplique

La partie requérante réplique en substance au sujet de la première branche de son moyen que :

- l'acte attaqué ne répond en rien à la critique contenue dans l'avis, selon lui défavorable, de la C.C.A.T.M. du 14 décembre 2015 en ce qui concerne le manque de connexions entre les rez et les voiries, et le manque d'ouverture du domaine public vers l'intérieur d'îlot;
- l'acte attaqué ne répond pas aux arguments relatifs à l'avis de la direction des routes du Brabant wallon en ce qui concerne l'alignement par rapport à la RN237 et la mauvaise accessibilité du site ainsi que la nécessité d'une étude globale de cette avenue, le projet actuel étant inacceptable pour des raisons de sécurité et de lisibilité;
- la largeur de l'avenue de la Tannerie, soit trois mètres en ce qui concerne les véhicules et 4,45 mètres en incluant la partie destinée prioritairement aux modes doux, est insuffisante pour garantir des manœuvres de croisement en toute sécurité et convivialité pour tous les modes de circulation empruntant cette voirie dans les deux sens, d'autant plus que l'avenue de la Tannerie existante à laquelle se raccordera cette voirie ne présente, elle, qu'une largeur totale de 4,15 mètres en comptant la rigole également; la délibération du conseil communal du 15 mars 2016 serait imprécise et en contradiction avec les indications contenues dans la notice d'évaluation;
- les projets « Melin » et Bouygues ne peuvent pas être dissociés : si un seul permis est délivré, le projet n'est pas viable puisque la route aura une largeur réduite de moitié alors que l'autorisation du projet « Melin » ne peut pas être considérée comme acquise;
- l'appréciation du bon aménagement des lieux n'est pas dénoncée en tant que telle mais plutôt les inexactitudes, imprécisions et « mensonges » contenus dans la décision du collège communal pour tenter de faire croire que le projet s'intègre correctement dans le contexte architectural; elle se réfère au chiffre de la densité, le P.C.A. (rythmique verticale), la perte de luminosité et l'effet d'écrasement, la

perte d'ensoleillement, les cages d'escaliers; l'acte attaqué n'y aurait pas répondu alors qu'elle développait ces critiques dans son recours au Gouvernement.

V.2. Examen prima facie

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise.

Ainsi, pour être adéquate, la motivation en la forme du permis unique attaqué doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis antérieurement intervenus sur la demande.

Cependant, l'autorité de recours n'est pas tenue de réfuter, point par point, les motifs et arguments développés, tant dans le recours que dans les avis émis, pourvu que la motivation de la décision permette de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas la même appréciation quant à l'opportunité d'accorder le permis unique demandé.

Dans la première branche de son premier moyen, le requérant fait grief à l'acte attaqué de ne pas énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité a rejeté son recours alors qu'il invoquait plusieurs arguments.

Parmi ceux-ci, il faisait valoir l'absence de réponse adéquate donnée aux avis défavorables émis par la direction des routes.

Réitérant son avis défavorable du 18 décembre 2014, la direction des routes soulevait, dans son avis du 16 novembre 2015, les objections suivantes :

- « - L'alignement et la zone de recul par rapport à la RN237 tels que prescrits au plan K4708 de 1965 ne sont toujours pas respectés. À cet endroit, l'alignement est fixé à 11 mètres de l'axe de la voirie avec un recul de 8 mètres derrière cet alignement.
- Un décrochage progressif entre le bâti existant maintenu et la ferme du Douaire serait souhaitable pour assurer une transition visuelle vers celle-ci, mais également pour assurer une bonne visibilité réciproque des usagers de l'avenue de la Tannerie et de l'avenue des Combattants.

- Il serait souhaitable de déplacer l'abribus actuellement situé à un endroit où il n'est pas possible de dépasser le bus à l'arrêt, vers la zone d'amorce de la bande de bus existante.
- D'un point de vue circulation, les manœuvres de vire à gauche depuis et vers l'avenue de la Tannerie ne peuvent être autorisées car dangereuses dans la zone de déboîtement de la bande de bus, accessible aux usagers virant à droite vers l'avenue du Douaire. Il serait donc nécessaire de prévoir des îlots de forme triangulaire pour marquer le fait que seules les manœuvres de vire à droite y seront permises.
- La jonction avec la partie existante de l'avenue de la Tannerie n'est pas clairement définie, les principes de circulation envisagés ne sont pas clairs (sens unique, double sens, vire à gauche...).
- Le projet semble totalement indépendant du projet adjacent. On se retrouve donc avec 2 avenues de la Tannerie voisines, ce qui est totalement incohérent. Il en résulte deux carrefours contigus au croisement de l'avenue des Combattants, ce qui est inacceptable d'un point de vue de lisibilité et sécurité. Une étude globale de cette avenue est nécessaire ».

La circonstance que la demande d'avis adressée le 24 mai 2017 soit restée sans réponse et que l'avis de la direction des routes doit dès lors être réputé favorable, n'est pas de nature à dispenser l'autorité de répondre aux avis défavorables que celles-ci a émis de manière expresse auparavant, sauf si ces avis ont perdu toute pertinence à la suite de la modification du projet.

L'acte attaqué a répondu aux deux premières objections émises par la direction des routes de la manière suivante :

- « Considérant plus particulièrement les différents avis défavorables émis en dates du 18 décembre 2014 et 16 novembre 2015, par le Département du réseau du Hainaut et du Brabant wallon, Direction des Routes du Brabant Wallon compte tenu notamment du fait d'une implantation du front de bâtisse ne respectant pas l'alignement et la zone de recul fixés par rapport à la RN237, (l'alignement à 11m00 de l'ancien axe de la voirie avec un recul du front de bâtisse de 8m00 derrière cet alignement);

Considérant que la demande d'avis à la DGO1 - D.143- DIRECTION DES ROUTES DU BRABANT WALLON- faisant suite à la production de plans modificatifs et d'un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement - en date du 24 mai 2017, resté sans réponse à la date du rapport de synthèse - que l'avis a été considéré comme "réputé favorable"; que toutefois, l'avis rendu fait référence à un plan K4708 de 1965, repris dans une circulaire; que par conséquent le maintien de l'implantation des façades de l'aile concernée par les BÂTIMENTS D-E-F-G sur l'ancien front de bâtisse, vu le gabarit retenu et sa hauteur constante sous corniche de 8m40 (maximum autorisé) créera incontestablement un effet de « goulot » à partir de l'Avenue Provinciale vers le site Classé des DOUAIRE dont les gabarits d'immeubles sont nettement inférieurs; que, comme l'indique le conseil du demandeur dans son courrier précité daté du 30 novembre 2018, si ce recul de 8m00 devait être prévu, il engendrerait une dérogation au P.C.A. qui serait contraire aux options urbanistiques de celui-ci ».

La décision attaquée, peu claire sur ces problématiques, relate de manière incorrecte les avis défavorables de la direction des routes du Brabant wallon qui ne parlent ni d'une circulaire ni d'un « goulot ». Le dossier administratif ne comprend pas le plan K4708 de 1965 et il ne permet pas d'identifier la circulaire en question. Par ailleurs, les documents figurant dans le dossier administratif, pas plus que ceux transmis à la suite de l'instruction de la demande de suspension, ne permettent pas d'évaluer la pertinence de l'argument pris du P.C.A. Le plan de destination de ce P.C.A., tel qu'il a été déposé à l'audience par la seconde partie intervenante dans un format A4, n'y parvient pas davantage.

Ainsi, la lecture des motifs de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre de quelle manière son auteur a répondu aux objections formulées par la direction des routes quant à l'alignement et à la zone de recul, ainsi que quant au décrochage progressif recommandé pour des raisons de sécurité. Dans ces conditions, il convient à ce stade de la procédure de tenir ce grief pour sérieux.

Parmi les critiques que faisait valoir le requérant dans son recours administratif figurait également la densité du projet litigieux qu'il jugeait excessive. L'acte attaqué comporte, à ce sujet, les deux considérants suivants :

« Considérant le schéma de développement communal, schéma de structure communal adopté le 24 novembre 1997, adopté le 21 février 2017 entré en vigueur le 3 juillet 2018; que le bien est situé en "zone d'habitat à caractère urbain" et en "zone urbanisable PCDA DE LA TANNERIE - approuvé le 12 septembre 1999"; que la densité brute souhaitée est de 30 logements /ha; tout en considérant que la densité brute maximale définie au SDC est de 80 log/ha en zone d'habitat résidentiel à caractère urbain;

[...]

Considérant la superficie de l'ensemble des biens sur lesquels s'implante le projet; que celle-ci est de $\pm 4800\text{m}^2$; que la superficie brute (partie de voiries et espaces publics directement concernés) est de $\pm 5850\text{m}^2$; que le projet prévoit 84 logements, que par conséquent la densité brute (DR) estimée est de $\pm 143 \text{ log/ha}$; que le projet se situe en zone de centre urbain au schéma de structure communal; que, dans le cadre de sa révision, la densité effective actuelle y est de 100/150 logements à l'hectare et la densité minimale imposée est de 30 log/hect; que, dès lors, la densité projetée est acceptable à cet endroit et du même ordre que la densité nette dans le "cœur de ville". »

Le rapport urbanistique et architectural accompagnant la demande modifiée renseigne, quant à lui, une densité nette calculée sur l'ensemble du terrain, soit 39a 77ca, de 221 logements à l'hectare.

Le libellé des deux motifs de l'acte attaqué, reproduits ci-avant, est peu intelligible. Leur lecture ne permet pas de comprendre dans quelle zone figurent les parcelles concernées et encore moins quelle est la densité de logements qui y est

recommandée par tel ou tel instrument, révisé ou non. À titre surabondant, les documents figurant dans le dossier administratif, pas plus que ceux transmis à la suite de l'instruction de la demande de suspension, ne lèvent pas ces incertitudes. Dans ces conditions, il convient, à ce stade de la procédure, de tenir ce grief pour sérieux.

En conclusion, il est établi *prima facie* que la motivation de l'acte attaqué n'est adéquate ni quant aux objections émises par la direction des routes ni quant à la densité du projet litigieux, alors que ces griefs étaient soulevés dans le recours administratif du requérant. Partant, l'examen des autres griefs est superflu, d'autant que, compte tenu de l'état du dossier administratif, plusieurs d'entre eux se prêtent mal à un examen rapide, élément consubstantiel à la procédure en référé.

En conséquence, la première branche du moyen est sérieuse dans la mesure qui précède.

VI. Urgence

VI.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Le requérant indique ne pas savoir précisément quand les travaux d'exécution du permis commenceront (puisque'on refuserait de le lui dire) mais, à son estime, il ressort de manière certaine des éléments qu'il expose, et en particulier des démarches du géomètre-expert, que le titulaire du permis unique délivré à l'intention de mettre en œuvre ce permis sans attendre que le Conseil d'État statue sur le recours en annulation dont il a été saisi.

Quant à la gravité des inconvénients subis, il rappelle que le projet consiste en la construction et l'exploitation d'un immeuble résidentiel comprenant 84 logements, 4 espaces pour professions libérales, un parking souterrain et la création d'une nouvelle voirie et qu'il est, en outre, propriétaire des biens situés aux n^{os} 1bis et 3 de l'avenue des Combattants (où il est domicilié) à proximité immédiate du site sur lequel s'implante le projet autorisé par l'acte attaqué.

Il soutient que l'exécution de l'acte attaqué portera atteinte de manière significative à son cadre de vie à cause d'un projet mal conçu; il écrit redouter les préjudices suivants :

- un préjudice visuel grave résultant de la construction d'un grand ensemble résidentiel sans lien architectural avec le bâti existant;
- d'importantes difficultés de circulation et des problèmes de sécurité résultant de la réalisation de la nouvelle voirie;
- la densité d'occupation de la parcelle, autorisée par l'acte attaqué, qui est très nettement supérieure à celle qui existe actuellement.

Il conclut en soutenant que « l'acte attaqué autorise la construction et l'exploitation d'un projet non conforme au bon aménagement des lieux, dans la mesure où la construction envisagée est trop ambitieuse en volume de la superficie totale par rapport à l'étroitesse de la parcelle le long de l'avenue des Combattants et que la circulation sur la voirie prolongée a été conçue en dépit du bon sens et au mépris de la sécurité ».

S'agissant de l'irréversibilité des inconvénients subis, il invoque le caractère aléatoire de la démolition du projet autorisé, après l'annulation de l'acte attaqué.

B. La note d'observations de la partie adverse

La partie adverse répond que si une atteinte au cadre de vie est susceptible de causer un préjudice grave, encore faut-il que celle-ci soit précisée et démontrée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, l'exposé de l'urgence ne contenant aucun élément concret qui permet d'établir que la mise en œuvre du permis d'urbanisme attaqué présentera dans le chef du requérant des inconvénients d'une gravité suffisante.

Elle lui reproche de ne pas préciser quel serait le préjudice visuel redouté et de ne pas apporter la preuve de l'existence d'un préjudice grave résultant de difficultés de circulation ou de problèmes de sécurité liés à la création de la voirie.

Elle rappelle que la voirie, eu égard à ses dimensions, compte tenu des aménagements projetés et des sens de circulation, ne constituera pas une voie de transit mais sera limitée à un trafic strictement local et qu'elle tendra, avec ses aménagements, à faciliter les cheminements des usagers faibles et encouragera l'utilisation des modes doux.

C. La note d'observations de la première partie intervenante

La première partie intervenante confirme sa volonté de mettre en œuvre prochainement l'autorisation contestée, le conseil du requérant en ayant d'ailleurs été avisé par un courrier du 11 juin 2019.

Quant à l'existence d'inconvénients sérieux, elle reproche au requérant de ne pas exposer concrètement les inconvénients qu'il craint et, en tout état de cause, de ne pas démontrer que ceux-ci seraient d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire, pour se contenter d'affirmer péremptoirement que l'exécution de l'acte attaqué portera atteinte de manière significative à son cadre de vie et pour se borner ensuite à rappeler les critiques émises par les diverses instances au cours de la procédure, sans exposer *in concreto* que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes sur sa situation personnelle. Elle entend rejeter, à ce titre, la référence que le requérant fait aux avis recueillis et non suivis, ce qui ne démontrerait aucun inconvénient quelconque pour lui.

Elle soutient que les critiques du requérant sont longuement réfutées dans les mémoires des parties adverse et intervenantes, s'agissant :

1/ de l'organisation de la circulation sur la voirie projetée de la Tannerie: elle rappelle les aménagements prévus pour le double sens à l'endroit de la connexion avec l'avenue des Combattants, la possibilité pour les véhicules d'utiliser « ponctuellement » la bande prioritaire dédiée à la mobilité douce afin d'effectuer les manœuvres de croisement et la limitation de la voirie projetée à la circulation locale;

2/ de la densité du projet : elle affirme que cette densité est de 143 logements/hectare et non de 221 logements/hectare, qu'une telle densité est « normale » dans un « cœur de ville », que la partie adverse a motivé le caractère acceptable de cette densité en se référant au schéma de structure communal, qu'il n'est pas possible d'envisager de l'habitat unifamilial à cet endroit et que le requérant ne s'explique pas au sujet des futurs problèmes de mobilité comme conséquence de la densification de l'habitat;

3/ de l'intégration du projet dans son contexte : elle renvoie aux explications de la notice et elle fait grief au requérant de rester en défaut de démontrer concrètement en quoi le projet ne s'intégrerait pas dans le contexte hétéroclite des lieux et que cela lui causerait un préjudice personnel; elle souligne que l'acte attaqué a relevé que le projet était conforme au P.C.A. et que la décision de première instance a précisé que l'architecture proposée n'induirait pas d'effet d'écrasement, que la construction ne

peut pas être qualifiée de monolithique et ne donne pas l'effet de former « un seul bloc », de même que le traitement volumétrique est longuement justifié;

4/ de la perte de luminosité et de l'effet d'écrasement: elle soutient que « le requérant se garde bien d'étayer ses affirmations à l'aide d'éléments concrets et précis, tels qu'une étude d'ensoleillement par exemple ».

Elle ajoute que le requérant ne saurait faire la démonstration eu égard à la situation de son bien, lequel n'est pas situé en face du projet mais à une centaine de mètres de celui-ci.

D. La note d'observations de la seconde partie intervenante

La seconde partie intervenante soutient que l'avis de passage du 17 juin 2019 d'un géomètre-expert ne permet pas d'établir que les travaux vont être entamés de manière imminente et qu'un projet immobilier de l'ampleur de celui qui est autorisé ne peut se réaliser qu'en plusieurs mois de telle sorte que rien ne permettrait de considérer qu'ils seront achevés avant l'issue de la procédure au fond.

Quant à la gravité des inconvénients invoqués par le requérant, elle plaide que celui-ci ne pourrait être préjudicié qu'au lieu où il est domicilié, ce lieu étant séparé du projet par une distance à vol d'oiseau d'environ 150 mètres. Elle affirme qu'il n'aurait « pratiquement » aucune vue sur le site concerné par le projet.

Elle entend réfuter les critiques formulées par le requérant à l'égard de l'acte attaqué :

- la partie adverse a motivé en quoi le projet est acceptable en dépit de l'avis de la C.C.A.T.M.;
- concernant l'avis défavorable de la Direction des routes du Brabant wallon, la partie adverse a répondu aux objections qui avaient été formulées au sujet de l'implantation du front de bâtisse par rapport à l'alignement et la zone de recul fixés par rapport à la RN237; elle affirme ne pas voir en quoi cette question aurait une incidence notable sur la situation personnelle du requérant ou affecterait de manière importante son cadre de vie;
- pour ce qui est de la critique relative aux difficultés de la circulation eu égard à la faible largeur de la voirie projetée, elle renvoie à son mémoire en intervention et dit s'interroger sur l'incidence de la configuration de cette voirie sur la situation personnelle du requérant;

- elle affirme que la densité du projet sera de +/- 143 logements /hectare et reproche au requérant de ne pas démontrer en quoi la densité du projet de construction dans une zone destinée à l'urbanisation lui causerait un dommage particulier d'autant plus que les constructions projetées ne seront pas érigées en face de son domicile et que le quartier dans lequel le projet sera implanté serait composé d'immeubles de logements de gabarits fort proches de ceux de ces constructions projetées;
- elle reproche au requérant de ne pas démontrer en quoi la question du maintien de la rythmique verticale et la répétition de modules différents lui causerait des inconvénients d'une certaine gravité;
- elle estime que, compte tenu de la distance séparant les constructions projetées du domicile du requérant et du gabarit de ces dernières, il n'est pas vraisemblable que l'exécution de l'acte attaqué priverait l'intéressé de vues, de lumière ou serait la source d'un phénomène d'écrasement dans son chef;
- elle affirme que le requérant se contente de reproduire un extrait du rapport de synthèse des fonctionnaires technique et délégué à propos de diverses questions, telles que le gabarit des constructions projetées, le recul du projet par rapport à certains points de référence, l'implantation de ce dernier et ce, tout en s'abstenant d'exposer de manière concrète les inconvénients qu'il subirait personnellement;
- selon elle, le requérant affirme, sans s'appuyer sur de quelconques éléments probants (données chiffrées, étude de mobilité ...) qu'en ce qu'il autorise une nouvelle voirie, le projet générera d'importantes difficultés de circulation et de sérieux problèmes de sécurité; il ne donnerait, à cette occasion, aucune indication quant à l'état actuel de la circulation et l'impact concret du projet sur cette dernière.

VI.2. Examen

Quant à l'imminence du préjudice redouté, la première partie intervenante confirme, dans sa note d'observations, sa volonté de mettre en œuvre prochainement l'autorisation contestée. Elle ne donne pas de précisions complémentaires au sujet de la date exacte du commencement des travaux ni à propos de la durée de ceux-ci. Il ne peut donc pas être exclu que ces travaux auront atteint un degré d'avancement significatif au moment où le Conseil d'État sera en mesure de se prononcer de manière définitive sur le recours en annulation. Il est probable qu'à ce moment, l'exécution du permis unique attaqué aura engendré une

situation difficilement réversible. Il importe peu, dans ces conditions, que les travaux ne seraient peut-être pas totalement achevés au moment où sera prononcé l'arrêt relatif au recours en annulation.

Le requérant craint principalement que l'exécution du permis unique entraîne une modification préjudiciable de son cadre de vie. Il habite avec son épouse dans une maison sise avenue des Combattants, n° 3, à Ottignies-Louvain-la-Neuve, maison dans laquelle il est domicilié et dont il est propriétaire. Il déclare être également propriétaire de la maison située au numéro 1bis de cette avenue.

La seconde partie intervenante ne précise pas les éléments qui la conduisent à mettre en doute ces données. Les biens du requérant sont situés à une distance d'environ cent mètres du terrain faisant l'objet du permis unique à l'examen. Une partie du projet contesté se situe le long de l'avenue des Combattants où le requérant a son domicile, de l'autre côté de la voirie. Ce terrain consiste à l'heure actuelle, dans sa plus grande partie, en un terrain non bâti.

Le projet comporte la construction d'un immeuble à appartements comprenant 84 logements, quatre locaux pour professions libérales, 112 emplacements souterrains pour véhicules automobiles, 84 caves, 171 emplacements pour vélos et entreposage de poubelles. Il implique la démolition des trois maisons existantes et d'une annexe. Il prévoit l'aménagement d'une nouvelle voirie publique en prolongation de la rue de la Tannerie existante et d'une voirie prolongeant la ruelle de la Cure.

Sans qu'il soit nécessaire d'examiner l'ensemble des inconvénients que dénonce le requérant, il y a lieu de considérer que l'ampleur du projet, tant en termes de densité qu'en termes de circulation (intensité du trafic, sécurité,...), est susceptible d'affecter substantiellement le cadre de vie du requérant et son environnement proche, d'autant que, comme cela ressort de l'examen *prima facie* de certains griefs, plusieurs incertitudes demeurent sur ces deux éléments particuliers.

Ces inconvénients présentent une gravité suffisante pour qu'on ne puisse pas les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Partant, la condition de l'urgence est remplie.

VII. Conclusion

Les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté du 6 décembre 2018 par lequel le Ministre de la Région wallonne ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions octroie à la S.A. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM un permis unique visant la construction d'un immeuble résidentiel avec un parking souterrain et la création d'une nouvelle voirie, avenue des Combattants, rue de la Tannerie et ruelle de la Cure à Cérroux-Mousty (Ottignies).

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le vingt-huit novembre deux mille dix-neuf par :

Luc DONNAY,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Luc DONNAY