CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 247.911 du 25 juin 2020

A. 221.118/XIII-7891

En cause : **1**. **la société privée à responsabilité limitée WALWEB HOME & GARDEN** (WalWeb),

2. **HEMBERG** Michel,

3. **BAILLEUX** Carinne,

ayant tous élu domicile chez
M^e Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-Sur-Sambre,

contre :

1. **la commune d'Écaussinnes**,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe CASTIAUX, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons,

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 décembre 2016, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) Walweb Home & Garden (Walweb), Michel Hemberg et Carinne Bailleux demandent l'annulation de la délibération du collège communal d'Écaussinnes du 21 septembre 2016 par laquelle celui-ci accorde à la S.P.R.L. Imoges un permis d'urbanisme ayant principalement pour objet la construction de quinze appartements répartis en quatre immeubles sur un bien sis à la rue du Daim, cadastré 1^ère division, section B, parcelle n° 175C.

II. Procédure

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

M^me^ Vinciane Franck, premier 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 et la première partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 5 mars 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 avril 2020.

Cette audience a été remise *sine die* au vu des mesures de confinement décidées par le Gouvernement fédéral dans le cadre de la lutte contre la propagation du COVID-19.

Avec l'accord de toutes les parties, l'affaire a été traitée conformément à l'article 3 de l'arrêté royal de pouvoirs spéciaux n° 12 du 21 avril 2020 concernant la prorogation des délais de procédure devant le Conseil d'Etat et la procédure écrite, tel que modifié par un arrêté royal du 4 mai 2020.

M^me^ Vinciane Franck, premier auditeur, a émis un avis conforme.

À la suite de la communication de cet avis aux parties, les débats ont été clos et l'affaire mise en délibéré le 12 mai 2020.

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 13 juillet 2009, la S.P.R.L. Imoges introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de construire quinze appartements répartis en quatre immeubles sur un bien sis à Écaussinnes, rue du Daim.

Les plans mentionnent une bande latérale de 2 mètres de large, située sur la parcelle cadastrée B, n° 175 c, à céder à la commune, ainsi que l'aménagement d'un trottoir public et de six parkings publics, situés le long de la rue du Daim, à rétrocéder à la commune.

Le projet est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière.

2. Une première enquête publique se déroule du 3 au 18 septembre 2009. Elle suscite une réclamation et une pétition signée par 35 opposants au projet.

Une seconde enquête publique se déroule du 25 septembre au 12 octobre 2009 en application de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) – « construction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës » –. Elle suscite huit observations.

Le 8 octobre 2009, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable.

Le 26 octobre 2009, le collège communal d'Écaussinnes émet un avis favorable conditionnel.

3. Le 14 décembre 2009, le conseil communal d'Écaussinnes décide qu'un trottoir sera aménagé le long de la rue du Daim, à la charge du demandeur de permis, et à rétrocéder à la commune. Il décide en outre que « le point concernant la cession d'une bande latérale parallèlement au sentier [...] est reporté au prochain conseil communal (janvier) ».

Le 26 janvier 2010, le conseil communal décide que la question de « la cession d'une bande latérale parallèlement au sentier » [...] « ne fera l'objet d'aucun vote », au motif qu' « il ressort des débats relatifs à ce point que l'accès pompiers pour ce projet urbanistique ne nécessite pas la construction d'une voirie en soi dans la mesure où un accès carrossable pouvant supporter environ 15 tonnes est conforme au règlement du service incendie ».

Le 25 mars 2010, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

Le 8 juin 2010, le collège communal délivre le permis d'urbanisme.

4. Ce permis est annulé par l'arrêt n° 218.438 du 13 mars 2012.

Les travaux de construction ont débuté durant l'instruction du recours qui y a donné lieu.

5. Le 19 juin 2013, le collège communal donne un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme, moyennant le respect de plusieurs conditions tenant notamment :

- à l'aménagement d'un stationnement pour personnes à mobilité réduite en début du talus à proximité de l'entrée du bâtiment;
- à l'aménagement d'un accès piéton marqué au sol, sécurisé, depuis le sentier jusqu'au trottoir existant depuis le n° 10, soit au droit des façades des habitations n^{os} 7 et 9;
- à l'aménagement d'un bac de plantations en début de la zone;
- à l'aménagement d'une zone de stationnement de 6 places entre l'entrée du garage de l'habitation du n° 5 et celle du n° 4;
- au fait que les parcages doivent être sécurisés par des bacs de plantations aux extrémités des zones de parcage.

Dans cet avis, on lit aussi que :

- les 30 mai et 8 juin 2012, la S.P.R.L. Imoges a introduit des plans modificatifs, un complément de notice d'incidences sur l'environnement, un formulaire de ventilation isolation et des «annexes 21 et 22»;
- du 3 juillet au 20 août 2012, s'est tenue une enquête publique fondée sur les articles 330, 2° et 9°, du CWATUP, ce 9° étant lu conjointement avec les articles 128 et 129*bis* du même Code;
- cette enquête publique a donné lieu à 45 courriers d'observations et réclamations;
- le 13 juillet 2012, le service Hainaut Ingénierie Technique a donné un avis sans remarque sur le projet;
- le 30 août 2012, la C.C.A.T.M. a donné un avis défavorable sur le projet;
- le 29 octobre 2012, le conseil communal a décidé d'accepter les modifications du domaine communal telles que reprises au plan annexé à la demande, comprenant :

> « - l'aménagement d'un trottoir en pavés béton le long de la rue du Daim, au droit de la façade avant de l'immeuble et au-delà, réalisé à charge du demandeur;
> - l'aménagement de 6 emplacements de parking en asphalte le long de la voirie (dont 1 PMR) implantés sur terrain privé et public, réalisé à la charge du demandeur;
>
> et réalisées dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme autorisant la construction de l'immeuble de 15 appartements [...] ».

- le 14 janvier 2013, la délibération précitée du 29 octobre 2012 a été affichée en application de l'article 129*bis*, § 2, 2° et 3°, du CWATUP;
- aucun recours n'a cependant été introduit auprès de la partie adverse contre cette délibération du conseil communal.

6. Le 27 janvier 2014, l'administration communale d'Écaussinnes accuse réception de documents complémentaires déposés par la demanderesse de permis.

7. Une nouvelle enquête publique a lieu du 12 au 27 février 2014. Elle donne lieu au dépôt de deux réclamations, dont l'une émane du conseil des parties requérantes.

8. Le 3 mars 2014, le service incendie de Braine-le-Comte émet un avis favorable conditionnel.

9. Le 17 mars 2014, le conseil communal décide ce qui suit s'agissant de la voirie :

> « D'accepter les modifications du domaine communal telles que reprises au plan et au dossier technique annexés à la demande et réalisées dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme autorisant la construction de l'immeuble de 15 appartements construit sur la parcelle cadastrée 1ère division section B 175 C, sise rue du Daim à Écaussinnes d'Enghien, soit :
>
> - l'aménagement d'un trottoir en pavés béton le long de la rue du Daim, au droit de la façade avant de l'immeuble et au-delà, réalisé à la charge du demandeur et à céder à la commune après la réception accordée par le service travaux;
> - l'aménagement de 6 emplacements de parking en asphalte le long de la voirie (dont 1 PMR) implantés sur terrain privé et public, réalisé à la charge du demandeur et à céder à la commune après la réception accordée par le service travaux;
> - l'aménagement d'un stationnement pour personnes à mobilité réduite sur le site d'implantation du projet, à proximité de l'entrée du bâtiment (début du talus), en revêtement stable;
> - l'aménagement d'un accès pour piétons, marqué au sol, sécurisé par des plots et balustres, sur la voirie, depuis le sentier jusqu'au trottoir existant devant le n° 10 de la rue du Daim, soit au droit des façades des habitations n° 7 et 9; prévoir des barrières amovibles devant les entrées des habitations 7 et 9;
> - l'aménagement d'une zone de stationnement de 6 emplacements sur le domaine public entre l'entrée de garage de l'habitation n° 5 et celle du n° 4 de la rue du Daim; les parcages seront marqués au sol et sécurisés par des bacs de plantation aux extrémités des zones de parcage;
> - effectuer un marquage au sol différencié pour le cheminement des piétons (le long du cheminement créé par les barrières), le cheminement des cyclistes (à la sortie du sentier - vers voirie) et pour les 6 parkings créés, par un asphaltage hydrocarboné teint ».

10. Le 4 avril 2014, les requérants introduisent un recours administratif contre la décision du conseil communal du 17 mars 2014.

11. Le 5 juin 2014, le Ministre en charge de l'Aménagement du territoire décide que le recours est recevable, que la délibération du conseil communal d'Écaussinnes du 17 mars 2014 est annulée et que « Les modifications de la rue du Daim telles qu'elles figurent sur le plan […] intitulé "Implantation et aménagement de la voirie - Coupes profil A-A, B-B" daté du 22 janvier 2014 sont autorisées, en ce qu'elles relèvent du champ d'application de l'article 129*bis* du CWATUPE ».

Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation (A. 213.297 /XIII-7058). Par son arrêt n° 234.846 du 24 mai 2016, le Conseil d'État rejette ce recours.

12. Le 18 juillet 2014, le collège communal remet un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme.

13. Le 26 août 2014, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable.

14. Le 10 septembre 2014, le collège communal accorde un nouveau permis d'urbanisme conditionnel de régularisation à la S.P.R.L Imoges pour la construction de quinze appartements sur le même site.

15. Un recours en annulation est introduit contre cette décision par la S.P.R.L. Walweb Home & Garden, Michel Hemberg et Carine Bailleux (A. 214.434/XIII-7186).

À la suite du rapport de l'auditeur concluant à l'annulation de l'acte attaqué dans cette affaire, le collège communal retire le permis d'urbanisme du 10 septembre 2014 par une délibération du 25 mai 2016. Ce retrait, valablement notifié au bénéficiaire du permis, ne fait l'objet d'aucun recours.

Le 8 décembre 2016, le Conseil d'État constate, dans l'arrêt n° 236.704, qu'il n'y a plus lieu à statuer dans cette affaire.

16. Le 30 mai 2016, le conseil communal adopte provisoirement un projet de plan communal d'aménagement (P.C.A.) et le rapport sur les incidences environnementales (RIE) y afférent. Cette délibération fait suite à une délibération du même conseil, adoptée en 2007, décidant de procéder à la révision des P.C.A. « du Centre » ou de « Lalaing » et des « Douze Bonniers ».

17. Le 21 septembre 2016, le collège communal octroie à la S.P.R.L. Imoges un nouveau permis d'urbanisme pour la régularisation des immeubles en question. L'ensemble résidentiel, dénommé « Les jardins d'Écaussinnes », est désormais construit et achevé. Il s'agit de l'acte attaqué.

18. Par une délibération du 26 juin 2017, le conseil communal adopte définitivement le P.C.A. n° 3 dit « Centre de Lalaing - Les douze Bonniers »; cet acte est approuvé par un arrêté ministériel du 23 février 2018.

La délibération du 26 juin 2017 et l'arrêté ministériel qui l'approuve font l'objet d'un recours en annulation introduit par les parties requérantes (A 225.259/XIII-8358).

Par un arrêt 247.912 prononcé ce jour, le Conseil d'État rejette ce recours.

IV. Premier moyen

IV. 1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un premier moyen de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation des articles 115 à 117 du CWATUP et de l'excès de pouvoir.

Elles rappellent les antécédents de l'affaire, en particulier le rapport de l'auditeur relatif au recours en annulation du permis d'urbanisme du 10 septembre 2014, depuis lors retiré. Elles mettent en exergue le fait que ce rapport concluait à l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation en termes de bon aménagement des lieux en raison de l'implantation en L de la construction litigieuse.

Elles soutiennent qu'un permis entaché d'une erreur manifeste d'appréciation n'étant pas susceptible de réfection, l'acte qui procède à son retrait doit s'analyser comme une décision de refus, de sorte que l'autorité communale était sans compétence pour délivrer un nouveau permis.

Dans leur mémoire en réplique, elles rappellent que le premier moyen qu'elles avaient dirigé contre le permis du 10 septembre 2014 était divisé en quatre branches (esquisse des principales solutions de substitution, implantation de la construction, moins-value et litige civil) et que l'auditeur avait estimé que les deuxième, troisième et quatrième branches étaient fondées. Elles déduisent des

motifs de la décision de retrait intervenue le 25 mai 2016, laquelle est devenue définitive, que l'autorité communale a reconnu le bien-fondé de ces griefs.

Dans leur dernier mémoire, elles soutiennent qu' « en retirant l'acte et en visant dans la motivation du retrait le moyen et les branches du moyen retenues par l'auditeur, la première partie adverse a reconnu et admis notamment l'erreur manifeste d'appréciation ». Selon elle, l'acte retiré n'étant pas susceptible de réfection, le retrait doit nécessairement s'analyser comme une décision de refus, de sorte que l'autorité communale a épuisé sa compétence.

IV. 2. Examen

Le permis d'urbanisme délivré le 10 septembre 2014 a été retiré par une délibération du 25 mai 2016. Outre qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été constatée dans une décision de justice ayant autorité absolue de chose jugée, l'autorité communale s'est retrouvée, à la suite du retrait qui opère avec effet rétroactif, ressaisie de la demande de permis d'urbanisme. Il lui incombait dès lors de statuer à nouveau sur celle-ci en veillant à corriger les éventuelles irrégularités initialement commises. Le moyen manque en droit en soutenant que la réfection de l'acte retiré était impossible alors qu'elle était en réalité obligatoire puisqu'il faisait suite à l'introduction d'une demande.

Il s'ensuit que le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation « du principe général de droit suivant lequel il appartient à l'autorité de se prononcer dans un délai raisonnable » et des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relatif à la motivation formelle des actes administratifs.

Elles rappellent l'obligation, pour les autorités, de statuer dans un délai raisonnable et soutiennent que, en cas de dépassement de celui-ci s'agissant d'une demande de permis, le demandeur de permis n'aura d'autre choix que d'introduire une nouvelle demande.

Elles calculent ensuite la durée de chacune des étapes de la procédure ayant mené, au final, à l'adoption de l'acte attaqué et estiment que le délai raisonnable a été dépassé en l'espèce.

En particulier, elles rappellent que la demande de permis a été introduite le 28 août 2009, qu'un premier permis a été accordé le 8 juin 2010 et que celui-ci a été annulé le 13 mars 2012. Elles estiment que c'est cette dernière date qu'il faut prendre en considération pour apprécier, dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué, le respect du délai raisonnable dès lors que le permis délivré le 10 septembre 2014 a été retiré.

À leur estime, aucun acte d'instruction n'a été accompli durant les périodes suivantes : du 29 octobre 2012 au 19 juin 2013, du 26 juillet 2013 au 15 janvier 2014 et du 25 mai 2016 au 21 septembre 2016.

Elles soutiennent que le délai raisonnable a été dépassé en ce qu'aucun acte d'instruction n'a été accompli pendant 17 mois et en ce qu'un délai de trois ans et demi sépare l'arrêt d'annulation du 13 mars 2012 et la délivrance de l'acte attaqué, alors que le dossier ne présente pas de difficulté majeure.

Dans leur mémoire en réplique, elles soutiennent que le point de départ pour apprécier le délai raisonnable n'est ni la date de retrait du permis d'urbanisme ni la date de prise de connaissance du rapport de l'auditeur. À leur estime, il convient d'avoir égard à l'entièreté de la procédure, soit depuis la délivrance du permis d'urbanisme le 8 juin 2010 ou, au plus tard, le 13 mars 2012, date de l'arrêt annulant ce permis d'urbanisme, dès lors qu'une décision de retrait et un rapport de l'auditeur ne produisent pas, au regard du délai raisonnable, les mêmes effets qu'un arrêt d'annulation. Elles estiment enfin qu' « en ce qu'elles ne motivent pas dans l'acte attaqué le dépassement du délai raisonnable octroyé à l'autorité pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme, les parties adverses violent les articles 1er, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ».

Dans leur dernier mémoire, elles soutiennent que le retrait et l'annulation ne produisent pas les mêmes effets en ce que la fiction prévalant en cas d'annulation, suivant laquelle l'autorité est replacée dans la situation antérieure, n'est pas d'application lorsque c'est l'autorité elle-même qui opère le retrait de la décision attaquée.

V.2. Examen

La réfection-correction d'un acte annulé ou retiré doit, en l'absence de délai impératif, être opérée dans un délai raisonnable. Le caractère raisonnable du délai mis par l'autorité pour corriger l'acte initial doit être évalué *in concreto*, en

tenant notamment compte de la complexité de l'affaire, des mesures d'instruction nécessaires et du comportement de l'autorité.

En l'espèce, si la demande de permis initiale a, comme le font valoir les parties requérantes, été introduite le 13 juillet 2009, la procédure d'instruction de cette demande a été complexe puisqu'elle a donné lieu au dépôt de plusieurs plans et documents modificatifs ainsi qu'à l'adoption de plusieurs permis, dont le premier a été annulé par le Conseil d'État le 13 mars 2012.

Un deuxième permis a été délivré le 10 septembre 2014. Au cours de la période ayant séparé l'arrêt d'annulation de l'adoption de ce deuxième permis, plusieurs instances ont été consultées, des plans modificatifs ont été déposés, une nouvelle enquête publique a été organisée et, parallèlement à cette procédure, le volet « voiries » de la demande de permis a fait l'objet d'une instruction et de plusieurs décisions. À la lumière de ces éléments, le délai mis par l'autorité pour statuer à nouveau sur la demande de permis à la suite de l'arrêt d'annulation n'est pas déraisonnable.

Le permis d'urbanisme du 10 septembre 2014 a, à son tour, fait l'objet d'une requête en annulation. L'instruction de ce recours a abouti au dépôt d'un rapport de l'auditeur en charge de l'instruction de l'affaire concluant à l'annulation du permis. À la suite de ce rapport, déposé le 24 mars 2016, l'autorité communale a procédé au retrait du permis attaqué le 25 mai 2016, soit peu de temps après la notification du rapport de l'auditeur.

L'autorité a ensuite procédé à la réfection-correction du permis retiré, laquelle a abouti à l'adoption, le 21 septembre 2016, de l'acte attaqué, soit environ 4 mois après le retrait du permis du 10 septembre 2014. Durant ce délai de 4 mois, l'autorité a dû tenir compte de l'adoption provisoire d'un projet de P.C.A. avant d'adopter une nouvelle décision, qui, quelle qu'en soit la régularité, est circonstanciée, outre que cette période couvre les mois de juillet et d'août.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le délai mis par l'autorité pour adopter l'acte attaqué n'est pas déraisonnable.

Il s'ensuit que le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 1er du CWATUP et du principe du bon aménagement du territoire, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'inexactitude des motifs de fait et de droit, de la violation du schéma de structure communal adopté par le conseil communal le 6 septembre 2011 et de la contradiction dans les motifs de l'acte.

Elles rappellent la teneur de leur réclamation du 26 février 2014 quant à l'implantation des immeubles litigieux, ainsi que le rapport de l'auditeur examinant la légalité du permis délivré le 10 septembre 2014. Elles déduisent de la décision de retrait du 25 mai 2016 que l'autorité a reconnu que l'implantation en L constituait une erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux, le rapport de l'auditeur concluant à l'existence d'une telle erreur. Elles considèrent dès lors que l'autorité a changé d'avis en autorisant le maintien d'une implantation en L.

Elles soutiennent en outre que le motif de l'acte attaqué qui évoque la zone de cours et jardins est inexact en fait et en droit, et que c'est de manière tout aussi erronée que l'autorité affirme que le projet est, à cet égard, conforme au schéma de structure communal.

Par ailleurs, elles estiment que l'autorité a opéré un revirement d'attitude, s'agissant d'apprécier la conformité du projet au regard du bon aménagement des lieux, en ce qu'elle justifie « pour la première fois, neuf ans après l'introduction de la demande, l'implantation en L de la construction par la présence du sentier n° 97 et le fait que ce chemin serait fréquenté par les habitants du quartier ». Elles font encore valoir qu' « en justifiant l'implantation de la partie principale de la construction par la présence d'un sentier communal fréquenté [par les] piétons alors qu'une partie de plus faible gabarit est implantée le long d'une voirie équipée et carrossable, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation et n'a pas motivé adéquatement sa décision ».

Enfin, elles font état de deux erreurs que contiendrait la motivation de l'acte attaqué en ce que le « nouvel avant-projet » qui y est évoqué serait en réalité un projet et en ce que la date renseignée, à savoir le 30 septembre 2016, serait erronée.

Dans leur mémoire en réplique, elles reviennent sur la notion de zone de cours et jardins et elles réitèrent leurs arguments.

Dans leur dernier mémoire, elles soutiennent qu'une motivation « qui vaut ce qu'elle vaut » n'est pas adéquate au sens de la loi du 29 juillet 1991 précitée. Elles contestent la thèse selon laquelle la présence d'une zone de cours et jardins au sens du schéma de structure communal suppose qu'il existe une construction préalable.

VI.2. Examen

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif, au sens de l'article 1er, 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.

Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; tout doute doit être exclu.

Par ailleurs, le schéma de structure communal (S.S.C.) n'a pas force obligatoire. Cependant, quand l'autorité entend s'écarter de ce document d'orientation, de gestion et de programmation du territoire communal, elle doit s'appuyer sur des motifs, exacts en fait et pertinents en droit, qui figurent au dossier administratif et qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision. En d'autres termes, le schéma de structure communal présente le caractère d'une directive indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate, laquelle est fonction de la rigueur des exigences de ce schéma.

2. En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet est situé en zone de centre rassemblant équipements et services et dans un périmètre d'urbanisation

prioritaire au S.S.C. adopté le 6 septembre 2011 par le conseil communal d'Écaussinnes. Ce schéma contient les indications suivantes s'agissant de la zone considérée :

« Elle présentera à terme une densité brute de l'ordre de 25-30 logements à l'hectare. Pour atteindre cet objectif, il conviendra de promouvoir un usage très parcimonieux du sol (notamment au travers d'implantations mitoyennes) et des programmes de logement qui tiennent compte des prévisions d'évolution de la pyramide des âges (demande croissante en logements adaptés aux personnes âgées) et de la structure des ménages (demande croissante en logements de petite surface). La densité nette des nouveaux ensembles à construire sera dès lors de 30 à 50 logements à l'hectare. Les programmes de logements collectifs (immeubles à appartements, constructions groupées) sont donc les bienvenus dans cette zone, pour autant qu'ils répondent aux conditions suivantes :
Un rapport P/S inférieur ou égal à 1;
10% de logements accessibles et équipés pour les PMR (avec un logement de ce type pour chaque programme à partir de 8 logements) ;
Pas de logement en espace de cours et jardins;
un espace public de type placette ou aire de jeu pour chaque programme à partir de 20 logements ».

3. L'acte attaqué contient les motifs suivants :

« Considérant qu'en l'espèce, il s'agit d'un programme de logements collectifs (immeuble à appartements) qui s'implante à la rue du Daim, soit en centre d'agglomération, à proximité de la gare ferroviaire, de commerces, d'écoles, et plus généralement d'équipements complétant la fonction résidentielle; qu'il présente selon le demandeur un rapport P/S de 0,79 (le SSC préconise dans ce cas un rapport P/S inférieur ou égal à 1); que la densification proposée de 57,25 log/Ha, bien que légèrement supérieure à celle préconisée, peut être acceptée pour ce type d'implantation, de manière à favoriser le regroupement des logements en centre d'agglomération et à proximité des transports en commun et à tendre vers la densité brute préconisée de l'ordre de 25 à 30 logements à l'hectare; qu'il s'agit également de répondre à une logique équilibrée de densification d'un îlot en centre d'agglomération en privilégiant une densification plus importante le long des voiries existantes ;
Que le programme résidentiel comporte deux ascenseurs de sorte qu'au moins 10% des logements sont accessibles et équipés pour les PMR
Qu'il n'y a en l'espèce pas de "zone de cours et jardins" définies par un permis de lotir/urbanisation ou par un PCA en vigueur; que le programme ne s'inscrit pas plus en "espace de cours et jardins"; qu'en effet, dans le sens courant l' "espace de cours et jardins" est défini par l'espace situé à l'arrière d'une habitation, soit le solde de parcelle non construit entre la façade arrière du bâtiment principal et la limite arrière de propriété; que la "zone" de cours et jardins n'est définie qu'en présence d'une construction; que l'on ne peut donc considérer que le projet s'implante dans une zone de cours et jardin "de fait", dès lors que celle-ci n'était pas encore délimitée; qu'en l'espèce le programme est donc conforme au SSC ».

<u>Justification du projet au regard du critère du bon aménagement des lieux</u>

Considérant que le projet s'inscrit dans un quartier composé d'habitations implantées en ordre semi-continu, avec ou sans recul, présentant un gabarit R+T à R+1+T et parées de briques de ton rouge ou brun ou enduit gris; qu'il s'implante sur une parcelle située à l'angle de la rue du Daim et du sentier n° 97, repris à l'Atlas des Chemins communaux et longeant la parcelle 199D contigüe à la limite latérale gauche du terrain faisant l'objet de la présente demande;

Considérant que le programme de logements est réparti en quatre unités bâties; qu'elles sont liaisonnées par le biais de volumes à toit plat;que deux de ces unités sont implantées à front de rue; que cette implantation répond aux caractéristiques du parcellaire et participe à la définition de l'espace-rue; que les deux autres unités se développent sur la profondeur de la parcelle le long du sentier n° 97, que ce chemin est fréquemment utilisé par les habitants du quartier souhaitant se rendre dans les centres d'Écaussinnes-d'Enghien et d'Écaussinnes-Lalaing; que cette situation à l'angle, la voirie piétonne et le bâti situé à gauche de ce chemin justifient un traitement particulier et, partant, l'implantation retenue;
Considérant que la conception du programme est cohérente; que la construction forme un ensemble architectural harmonieux et approprié au contexte dans lequel il est implanté; que le gabarit R+2+T concoure à refermer le front bâti et permet une densification proportionnée sans créer d'effet disgracieux de rupture de gabarit; que l'intégration du projet est renforcée par la qualité architecturale de l'ensemble construit, résultant, entre autres, de : la qualité et l'harmonie des matériaux utilisés / la composition des façades / le mur de soutènement de la façade principale qui apporte au projet un effet de légèreté et favorise la bonne intégration de l'immeuble par rapport au dénivelé de la rue / l'articulation des volumes composant le projet, avec alternance de toitures à versants et de toitures plates, ainsi que l'alternance de l'implantation de ces volumes, contribuant à éviter que l'ensemble du projet n'engendre un effet de masse; que les caractéristiques particulières du projet et son architecture plus contemporaine contribuent à une diversité architecturale du quartier, créant un contraste équilibré et n'engendrant pas d'effet de rupture préjudiciable à l'esthétique générale du quartier; que l'aménagement des abords permet également de contribuer à la bonne intégration du projet dans son contexte bâti et non bâti;
Considérant que les distances de prise de vue directe et indirecte prescrites dans le Code civil sont respectées; que les distances existantes entre les constructions du projet et les constructions riveraines permettent d'éviter que le projet n'engendre des nuisances, en termes d'intimité et de perte d'ensoleillement incompatibles avec la situation en centre d'agglomération et disproportionnées pour les propriétés riveraines;
Considérant que le sentier communal n° 97 se termine au droit de la façade du n° 6 de la rue du Daim;
qu'en l'absence de trottoir de ce côté de la voirie, le promeneur devrait descendre sur la voirie et longer les façades des n° 6 à 9 de la rue du Daim pour rejoindre le trottoir recommençant devant le n° 10; que ces habitations n'ont pas de devant de porte; que l'entrée de leurs habitations donne directement sur le domaine communal; qu'un aménagement pour piétons, marqué au sol, sécurisé par des plots et balustres, aménagés en voirie, depuis le sentier jusqu'au trottoir existant devant le n°10 de la rue du Daim, soit au droit des façades des habitations n° 7 et 9; permet d'améliorer la situation; qu'un tel aménagement permet de sécuriser les occupants des immeubles voisins ainsi que les utilisateurs du sentier au droit de l'immeuble construit et de renforcer la connexion piétonne entre le quartier et les centres d'Écaussinnes-d'Enghien et de Lalaing; qu'au vu du contexte, la largueur prévue est suffisante pour assurer une liaison piétonne sécurisée entre le sentier et le trottoir;
Considérant enfin que plusieurs possibilités d'accès au centre de l'îlot ont été repérées, notamment dans le cadre de l'étude de révision des PCA en cours, notamment depuis la rue de la Haie; que la création d'une voirie interne depuis la rue de Daim n'est pas à considérer comme le seul accès possible à celui-ci; qu'au vu du contexte, de la mise à sens unique (en montant) de la rue du Daim, de la configuration exiguë de la rue du Daim, de l'implantation de l'immeuble dans le tournant principal de la rue et du relief du sol, particulièrement de l'important dénivelé existant entre la rue du Daim au droit de la façade principale de l'immeuble et les terrains urbanisables au cœur de l'îlot, il a été décidé de maintenir l'accès vers celui-ci par le biais du sentier communal sans création d'une voirie interne; que l'avant-projet de la révision des plans communaux (PCA n° 3 - Centre de Lalaing-Les Douze Bonniers) approuvé par le Conseil communal en séance du 16 décembre 2013 allait dans ce sens; qu'il prévoit

l’urbanisation partielle du centre de l’îlot en zone de services publics par le biais d’une voirie interne depuis la rue de la Haie et la rue de la Manière;
Que cette solution est maintenue dans le nouvel avant-projet de PCA adopté par le Conseil communal en date du 30 mai 2016;
Considérant en conclusion sur ce point, que le projet organise une gestion opportune de l’angle et propose en termes de gabarits, de matériaux et de choix architecturaux une solution intégrée, et opportune également, car elle contribue à renforcer le bâti en bordure de voirie;
Considérant en outre, à titre surabondant que les réflexions relatives à l’avenir de la zone, prises sous forme d’avant-projets de PCA ne démentent pas ce constat d’opportunité du projet; qu’en effet, les solutions envisagées à ce stade emportent également le renforcement du bâti à front de voirie et le maintien du caractère aéré de certains espaces en intérieur d’îlot, sans que ce choix ne soit compromis par le projet qui s’intègre parfaitement compte tenu de son implantation à l’angle;

Autres instruments planologiques

Considérant qu’il n’existe pas, où le bien est situé, ni de plan communal d’aménagement, ni de lotissements approuvés;
Considérant que le bien est toutefois "repris dans le périmètre d’élaboration du plan communal d’aménagement n° 3 Centre de Lalaing — Les Douze Bonniers" révisant totalement le plan communal d’aménagement dit "Centre" d’ECAUSSINES (Écaussinnes-Lalaing), le plan communal d’aménagement dit "Les douze Bonniers — article 14" d’ECAUSS1NNES (Écaussinnes-d’Enghien) et le plan communal d’aménagement dit «Les Douze Bonniers — Article 15» d’ECAUSS1NES (Écaussinnes-d’Enghien); que l’étude est toujours en cours; qu’un avant-projet et le contenu (tables des matières) du rapport sur les incidences environnementales ont été adoptés par le Conseil communal en séance du 16 décembre 2013;
Que le Fonctionnaire délégué estime notamment que:
"Le schéma de structure communal fixe un vaste périmètre d’urbanisation prioritaire au S.O. de la Grand Place (cf p. 13 — figure 1). Il est difficilement compréhensible que malgré cette volonté du schéma de structure communal, le projet de PCA prévoit une urbanisation pour le moins délitée le long de la rue du Daim du Boulevard de la Sennette et au Nord de celle-ci (ordre semi-continu et vastes zones de cours et jardins à rue) alors que compte tenu de la situation de ces terrains dans le centre, une urbanisation prioritaire d’eux devrait être envisagée".
Qu’afin de répondre aux remarques du fonctionnaire délégué, un nouvel avant-projet a été adopté en date du 30 septembre 2016; que celui-ci prévoit une urbanisation plus intense en bordure d’îlot (le long des voiries), ainsi qu’au nord de l’îlot;
Que le programme dont question s’inscrit parfaitement dans le souci d’urbanisation prioritaire fixé par le SSC et par l’opportunité de densifier davantage les parcelles situées en bordure d’îlot; que si les parcelles situées à l’arrière du programme ne sont pas urbanisées, c’est principalement en raison de motifs techniques (dénivelé important) et paysagers; qu’une telle conception permet d’allier une densification de l’îlot concerné et le maintien d’un caractère aéré caractéristique du contexte bâti et non bâti local ».

4. La décision, adoptée le 25 mai 2016 par le collège communal, de retirer le permis d’urbanisme du 10 septembre 2014 est justifiée par le fait « qu’il n’est pas régulier dès lors qu’il n’est pas conforme à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ». Cette décision de retrait n’emporte aucune reconnaissance de l’existence d’une erreur manifeste d’appréciation, contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes. Il ne peut donc être question d’un revirement d’attitude de l’autorité communale en termes de

bon aménagement des lieux quant à l'implantation en L du projet litigieux. Le fait que l'autorité apporte, dans la nouvelle décision, de nouvelles justifications quant à cette implantation ne peut pas non plus être assimilé à un revirement d'attitude dans son chef dans la mesure où elle ne fait qu'étayer le point de vue qu'elle a toujours défendu.

5. L'étendue de la motivation de l'acte attaqué et la précision de ses motifs permettent de comprendre les raisons pour lesquelles, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité a considéré que le projet était compatible avec le bon aménagement des lieux. Les parties requérantes défendent une autre conception du bon aménagement des lieux mais elles ne peuvent se substituer au pouvoir d'appréciation en opportunité que l'auteur de l'acte attaqué est tenu d'exercer. Les arguments avancés par les parties requérantes ne permettent pas de conclure qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adopté cette position, de sorte qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie.

6. Pour le surplus, il est sans intérêt d'examiner si le projet est ou non conforme avec la mention du S.S.C. indiquant « Pas de logement en espace de cours et jardins » et de déterminer l'existence ou non d'une telle zone en l'espèce dès lors que ce schéma présente le caractère d'une directive indicative et que l'auteur de l'acte attaqué a, de manière très circonstanciée et à la suite de l'avis favorable du fonctionnaire délégué, justifié l'opportunité de l'implantation du projet en L au regard de la taille et de la configuration spécifique de la parcelle, ainsi que de l'existence d'une voirie piétonne le long des bâtiments qui ne se trouvent pas à front de la rue du Daim.

7. Enfin, quant aux liens entre le permis attaqué et le projet de P.C.A., les erreurs purement matérielles relatives à la dénomination de celui-ci (« avant-projet » au lieu de projet) et à la date de son adoption provisoire par le conseil communal (« 30 septembre 2016 » au lieu de 30 mai 2016, cette dernière date figurant par ailleurs en p. 18 de l'acte attaqué) sont sans incidence sur la légalité de l'acte attaqué.

Il s'ensuit que le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Quatrième moyen

VII. 1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un quatrième moyen de la violation du principe d'impartialité.

Elles soutiennent que le collège communal ne présentait plus l'apparence d'impartialité requise pour statuer sur la demande de permis introduite neuf ans plus tôt par la société Imoges dès lors que, d'une part, le bourgmestre, deux échevins et le président du C.P.A.S. « se sont prononcés à plusieurs reprises contre le projet » et que, d'autre part, le représentant de la demanderesse de permis est conseiller communal et membre de la majorité.

À leur estime, la délivrance de l'acte attaqué « ne se justifie que par la volonté de la partie adverse de régulariser la situation afin d'éviter la condamnation de la commune d'Écaussinnes dans le cadre de la procédure pendante devant le tribunal de première instance du Hainaut, division de Mons, et plus spécialement de la demande en intervention et garantie dirigée contre elle par l'association des copropriétaires et les copropriétaires de l'immeuble ».

Dans leur mémoire en réplique, elles estiment que les faits précis sur lesquels elles se fondent pour démontrer qu'il existe des soupçons de partialité sur un ou plusieurs membres du collège communal sont développés dans leur requête en annulation. Elles ajoutent qu' « il semble peu adéquat de dire que c'est parce que le projet a évolué et a fait l'objet de plusieurs modifications que l'avis initialement défavorable du bourgmestre et des échevins concernés a changé, alors que quand les courriers de réclamation sont envoyés, le bâtiment est finalisé ».

Dans leur dernier mémoire, elles insistent sur le fait que la demande de permis d'urbanisme porte sur des travaux à régulariser.

VII. 2. Examen

Sur la question de l'éventuelle partialité du collège communal, déjà mise en cause au cours de la procédure administrative, l'acte attaqué contient le passage suivant :

> « Considérant qu'en ce qui concerne la prétendue partialité du Collège communal, il y a lieu de retenir que le projet de la SPRL IMOGES a été autorisé en date du 13 juillet 2009, soit par un Collège communal autrement composé et selon une majorité politique différente; qu'à l'époque, Monsieur E. SIRAULT, demandeur de permis, n'était pas conseiller communal; qu'il y a également lieu d'observer que ce dossier a fait l'objet de plusieurs avis favorables, notamment celui du Fonctionnaire délégué; que la circonstance qu'un litige civil en cours oppose les requérants et l'Administration communale ne suffit pas à démontrer la perte d'indépendance et d'impartialité du Collège; que le grief n'est donc pas fondé et relève du procès d'intention ».

L’impartialité d’un organe collégial ne peut être mise en cause que si, d’une part, des faits précis qui font planer des soupçons de partialité sur un ou plusieurs membres de ce collège peuvent être légalement constatés et que, d’autre part, il ressort des circonstances que la partialité de ce ou de ces membres a pu influencer l’ensemble du collège.

En l’espèce, aucune des deux conditions n’est rencontrée. D’une part, le représentant de la demanderesse de permis n’est pas membre du collège communal et n’a donc pas pris part au processus décisionnel. D’autre part, le fait qu’une procédure civile, également intentée par les parties requérantes, visant la démolition partielle du bâtiment soit actuellement pendante ne suffit pas à démontrer la perte d’indépendance et d’impartialité de l’auteur de l’acte attaqué. En réalité, le fait que plusieurs membres du collège communal se sont auparavant opposés au projet et sont désormais en faveur de celui-ci tendrait plutôt à accréditer l’impartialité de cet organe, lequel est collégial.

Il s’ensuit que le quatrième moyen n’est pas fondé.

VIII. Indemnité de procédure

Les parties adverses sollicitent chacune une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D’ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à chaque partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence d’un tiers chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le 25 juin 2020 par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Colette Debroux