

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 160.013 du 13 juin 2006

A.169.971/XIII-4049

En cause : 1. **JEANMART** François,
 2. **JEANMART-DENEUFBOURG** Chantal,
 3. **GONDRY** Claude,
 4. **GONDRY** Sandra,
 ayant tous élu domicile chez
 Me François BOON, avocat,
 rue du Onze Novembre 9
 7000 Mons,

contre :

1. **la Commune d'Estinnes,**
2. **la Région wallonne,**
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Mes Pierre LAMBERT et
 Bénédicte HENDRICKX, avocats,
 rue Nieuwenhove 14a
 1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **SCULIER** Patrick,
2. **LEMAL** Marie,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Bernard POPYN, avocat,
 Croix-Place 7
 7000 Mons.

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

Vu la requête introduite le 6 février 2006 par François JEANMART,
Chantal JEANMART-DENEUFBOURG, Claude GONDRY et Sandra GONDRY qui

demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estinnes à Patrick SCULIER et Marie LEMAL, pour la construction d'un immeuble à appartements, chaussée de Brunehault, 97/97bis, sur une parcelle cadastrée division d'Estinnes-au-Mont, section A, n° 1460v;

Vu la demande introduite simultanément par les mêmes requérants tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la requête introduite le 21 février 2006 par laquelle Patrick SCULIER et Marie LEMAL demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Vu l'écrit intitulé "mémoire complémentaire à l'appui de l'intervention" adressé au Conseil d'Etat par recommandé le 5 avril 2006 par Patrick SCULIER et Marie LEMAL, valant requête en intervention dans la procédure en annulation;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 26 avril 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 23 mai 2006 à 10.00 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Fr. BOON, avocat, comparaissant pour les requérants, Me A.-Ph. VANDESMAL, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me N. DUBOIS, loco Me B. POPYN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Le 15 décembre 2003, une première demande de permis d'urbanisme est introduite par les époux SCULIER-LEMAL en vue de la construction d'un immeuble à appartements sur la parcelle cadastrée division d'Estinnes-au-Mont, section A, n° 1460v. Par un arrêté de police du 18 novembre 2003, le bourgmestre d'Estinnes avait ordonné la démolition du bâtiment sis sur cette parcelle étant donné qu'il menaçait ruine. Le 4 février 2004, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme en considérant notamment "qu'au vu des circonstances urbanistiques et architecturales locales, le projet compromet le caractère architectural de la zone en raison de son gabarit trop important, eu égard au cadre bâti existant".

2. Une nouvelle demande de permis d'urbanisme est introduite par les époux SCULIER le 13 septembre 2004, pour la construction d'un immeuble de douze appartements pour un total de 378 m² au sol, de type rez + 2 (partie en combles) avec double toiture à deux versants, faîtage perpendiculaire à la voirie et terrassons de liaison.

3. La demande est soumise à enquête publique du 1^{er} au 15 octobre 2004. Le 15 octobre 2004, la commune d'Estinnes dresse le procès-verbal de clôture d'enquête publique qui a donné lieu à plus de cent réclamations, dont celles des requérants. Le 22 octobre 2004, le Ministère de l'Equipeement et des Transports (MET) notifie les conditions générales de la délivrance du permis. Le Service d'incendie donne son avis le 2 novembre 2004.

4. Lors de sa délibération du 24 novembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estinnes donne un avis favorable sur la demande, moyennant le respect des avis du MET et du Service d'incendie.

5. Le 28 décembre 2004, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable au projet. Cet avis est motivé comme suit :

" (...)

Considérant que le projet s'inscrit dans un contexte caractérisé par de nombreuses habitations unifamiliales et proposant des volumétries simples de gabarit rez + combles et généralement implantées avec un recul de +/- 8,00 m par rapport au front de voirie; que la demande vise plus précisément la construction d'un immeuble

de type rez + 2 + combles en vue d'y aménager douze appartements ainsi que la projection d'une zone de parking en arrière zone;

Considérant que le bâtiment est implanté perpendiculairement aux limites latérales de la parcelle avec un recul allant de 8,00 à 13,00 m; que cette implantation se fait sans aucun respect de la trame urbanistique existante; qu'en effet, elle ne reprend aucun alignement existant et dès lors n'effectue pas la jonction entre les parcelles contiguës; que contrairement, elle induit une rupture dans la lecture de la structure urbanistique présente;

Considérant que, du point de vue architectural, le projet fait également preuve d'un manque flagrant de souci d'intégration par la volumétrie trop importante par rapport à celle développée par les constructions avoisinantes d'une part, par la hauteur des faîtes et d'une autre part, par la profondeur de constructions; que les façades proposées sont d'une pauvreté architecturale;

Considérant de plus, que le nombre d'appartements et des garages attenants ainsi que la présence d'un parking situé dans un espace de cours et jardins, espace généralement dévolu aux loisirs, vont engendrer un trafic important et sont de nature à susciter des conflits de voisinages; que la multiplicité des balcons en façade arrière est également susceptible d'engendrer des problèmes de perspective de vues; que, de plus, l'emprise au sol des bâtiments et de la zone de parking est trop importante par rapport à la superficie de la parcelle;

Considérant que le projet de 12 appartements présente une densité de 85 logements par hectare; que cette densité est en rupture totale avec la densité existante; que, pour information, le SDER, tel qu'adopté le 24 mai 1999 par le Gouvernement wallon, retient que «Dans les villages, on préférera une densification au centre en harmonie avec les caractéristiques locales» (SDER, 3^{ème} partie, point 1.4.B, p. 153);

Considérant dès lors que le projet doit conserver le caractère urbanistique des lieux et également maintenir l'unité des lieux existants en respectant la densité existante et en proposer un bâtiment reprenant les hauteurs moyennes de faîte et gouttière environnantes ainsi que les pentes de toiture; que, vu la typologie des façades, le projet doit également rencontrer les qualités urbanistiques et architecturales du site et être traité avec unicité et harmonie avec le bâti existant;

Considérant en conclusion que le projet est conforme à la destination générale de la zone mais en compromet fortement le caractère urbanistique et architectural".

6. Le 5 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estinnes décide d'adresser un courrier au fonctionnaire délégué à propos des "anomalies rencontrées dans son avis, à savoir :

- il s'agit d'un projet «rez +1+ combles» et non «rez + 2+ combles»;
- le projet ne prévoit pas de balcons mais des gar(d)es-corps;
- le Collège peut émettre des conditions pour les places de parking".

7. Le 17 janvier 2005, le fonctionnaire délégué émet un nouvel avis dans lequel, s'il reconnaît que son précédent avis contenait "certaines imperfections au niveau de sa rédaction", il en confirme la teneur à propos de la demande de permis d'urbanisme, ce qui peut "être résumé en trois points essentiels :

- 1) une densité trop importante par rapport à la trame existante et le contexte rural du bien;
- 2) une inadaptation volumétrique : projet hors échelle au regard du bâti existant;
- 3) un parking situé dans la zone de cours et jardins qui est un espace à maintenir à vocation de loisirs privés".

Il invite dès lors la commune à encourager les demandeurs de permis à prendre contact avec ses services aux fins "d'envisager l'évolution du projet vers un immeuble à appartements aux caractéristiques acceptables dans pareil contexte".

8. Le 3 août 2005, les demandeurs de permis déposent des plans modifiés, notamment en ce qui concerne les parkings et le gabarit.

9. Le 6 septembre 2005, le MET donne un nouvel avis contenant les conditions générales de délivrance du permis. Une nouvelle enquête publique est diligentée du 30 septembre 2005 au 14 octobre 2005, qui donne lieu à 205 réclamations, dont celles des requérants.

10. Le 26 octobre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estinnes donne un avis favorable sur la demande à condition de respecter les avis du MET et du Service d'incendie.

11. Le 2 décembre 2005, le fonctionnaire délégué donne un nouvel avis défavorable sur les plans modifiés déposés par les demandeurs, motivé notamment comme suit :

" (...) "

Considérant que ces modifications ne rencontrent pas l'ensemble des remarques émises dans mon avis du 28 décembre 2004 précité; qu'en effet, le nombre d'appartements (12) projeté présente une densité de l'ordre de 85 logements/ha; que cette densité est en rupture totale avec la densité existante, caractéristique d'un bâti peu d'extension de village (sic); que le SDER rappelle que : «Dans les villages, on préférera un(e) densification du centre en harmonie avec les caractéristiques locales» (SDER, 3^{ème} partie, point 1.4.B, p. 153);

Considérant qu'au-delà de la fonction envisagée non caractéristique du contexte existant, le projet ici modifié présente un gabarit et une volumétrie inadaptés au contexte; qu'en effet, la hauteur sous gouttière de 6,85 m combiné à une implantation de deux pignons à rue, de type rez + 2, présentant une importante volumétrie, le tout sur une profondeur de près de 20 m, génèrent un volume en rupture totale avec son contexte;

Considérant que des emplacements de stationnement sont toujours implantés dans l'espace généralement destinés aux cours et jardins (espace privé de détente et de loisirs);

(...)

Considérant dès lors que le projet est conforme à la destination générale de la zone mais en compromet fortement le caractère urbanistique et architectural".

12. Le 7 décembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estinnes délivre un permis d'urbanisme conditionnel. Cette décision est motivée comme suit :

" (...)

Considérant que le projet est conforme à la destination générale de la zone telle que définie à l'article 26 du CWATUP (la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence); que lorsque la demande de permis est relative à cette activité, aucune condition particulière ne doit être remplie (...);

Considérant que la chaussée Brunehault est une voirie régionale (RN563) dont la fréquentation ne sera pas sensiblement modifiée par la création de 12 logements; que des zones de parking sont prévues à l'avant et à l'arrière du bâtiment projeté afin d'accueillir 14 véhicules; que, par ailleurs, il n'est nullement prouvé que la présence d'une aire de parking provoque des nuisances sonores et olfactives sur le bétail se trouvant à proximité;

Considérant la notice d'évaluations des incidences sur l'environnement jointe au dossier; que l'activité de résidence en tant que telle n'est pas de nature à produire des nuisances sur la santé de l'homme, ni du bétail;

Considérant que la procédure s'est déroulée de manière régulière et conforme aux articles 330 et suivants du CWATUP;

Considérant, en effet, qu'après questionnement de Mr Sculier, il semblerait que l'affiche ait été endommagée par le vent et la pluie et ramassée par sa belle-mère qui l'aurait averti rapidement connaissant les problèmes soulevés par le dossier;

Considérant qu'il semble incohérent que Mr Sculier affiche une vue axonométrique ne correspondant pas à son projet, mais au projet présenté en 2004 alors que celui-ci a reçu un avis défavorable;

Considérant le certificat de publication;

Considérant, en outre, que la ratio legis de ces dispositions consiste à ce que les citoyens soient informés des demandes de permis d'urbanisme et aient la possibilité de faire valoir leurs observations; qu'en l'espèce, cet objectif est atteint;

Considérant, de plus, que pour parfaire l'information dans le cadre d'une enquête publique, une réunion a été organisée dans les locaux de l'administration communale en date du 05/10/05 (au cours de l'enquête publique) afin que des informations sur le projet d'un point de vue technique et architectural puissent être données;

Que l'ensemble des propriétaires et occupants des parcelles sises dans un rayon de 50 mètres de la parcelle où doit s'implanter l'immeuble a été informé de cette réunion;

Que personne ne s'est présenté à l'administration communale aux jour(s) et heure(s) indiqués;

Considérant que des plans modificatifs ont été introduits par le demandeur en date du 03/08/2005 afin de répondre aux objections du Fonctionnaire délégué dans son avis du 28/12/2004;

Considérant que les emplacements de parking en arrière zone ont été réduits à 5 places situées juste derrière le bâtiment projeté, alors que le projet initial en prévoyait 9 occupant la quasi-totalité de l'arrière zone; que le nombre de parkings projetés reste suffisant par rapport au nombre de logements projeté(s); que la zone de cours et jardins n'est pas remise en cause par la présence de ces emplacements de parkings;

Que cela constitue une réponse adéquate aux objections précitées par rapport à la zone de cours et jardins ainsi que par rapport aux objections relevées au cours de l'enquête publique;

Considérant que le projet a également été modifié quant à l'implantation du bâtiment dont l'angle antérieur gauche était précédemment situé à 13 m de l'axe de la voirie;

Considérant que le bâtiment se trouve actuellement à 10,5 m de l'axe de la voirie, de manière à le rapprocher de la voirie et à réduire, par là même, les nuisances pour le voisinage latéral;

Considérant que le projet tel que modifié par les plans du 03/08/2005 a non seulement été soumis à des nouvelles mesures de publicité, mais également à l'avis du MET en date du 16/08/2005;

Considérant que l'avis du MET a été réceptionné en date du 07/09/2005; que cet avis est favorable (recul fixé à 11 m) au projet amendé;

Considérant que les dispositions du Code civil relatives aux distances prévues en matière de jours et de vues sont respectées;

Considérant que le projet n'a pas pour effet de dévaloriser les immeubles proches car il s'agit de construire un bâtiment destiné à la résidence et dont les abords seront aménagés en lieu et place d'un immeuble en ruines;

Considérant que le projet ne provoque pas plus de nuisance visuelle ou d'altération du paysage que le bâtiment en ruines qu'il viendrait remplacer, puisque, comme notamment montré sur le plan 6/7, le gabarit du bâtiment projeté est quasiment identique à celui du bâtiment en ruines qu'il remplace;

Considérant que le projet consiste à implanter un immeuble composé de deux éléments symétriques avec toiture à deux versants de même inclinaison et à faîtage central; que cette volumétrie contribue à l'intégration du projet dans le cadre bâti que forme le village;

Considérant que le projet prévoit l'utilisation de matériaux traditionnels et sobres permettant une intégration au cadre bâti environnant;

Considérant que le gabarit du bâtiment projeté («rez+1+combles») correspond à celui des bâtiments agricoles que l'on peut trouver en milieu rural; que la hauteur sous corniche s'élève à environ 7 m et que la hauteur totale est de 10,60 m;

Considérant qu'il convient, comme le prévoit le Guide d'urbanisme pour la Wallonie («GUW»), d'insérer ces bâtiments dans le territoire urbanisé du village afin d'éviter le mitage du paysage rural et dans le but de densifier cette zone;

Considérant que le projet répond à la plupart des caractéristiques du RGBSR pour le Plateau Limoneux Hennuyer;

Considérant que le «G UW» préconise la référence à ce règlement concernant les options urbanistiques à mettre en oeuvre;

Considérant qu'au vu des circonstances urbanistiques et architecturales locales, le projet est de nature à s'intégrer au cadre bâti;

Considérant qu'il ne peut être dégagé du contexte certaines caractéristiques prédominantes définissant le caractère architectural de la zone et que le projet viendrait compromettre;

Qu'en effet, le tissu bâti environnant se compose aussi bien de nouvelles constructions type villa, d'habitat groupé en rez+1+combles, de bâtiments ruraux de grand gabarit, d'immeuble à appartement type rez+2;

Considérant que le projet s'inscrit dans le prescrit du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, en son article 1;

Qu'en effet, le projet permet de répondre à des besoins économiques et sociaux de la collectivité en permettant la création de 12 logements, eu égard à la pénurie importante que connaît la région du Centre en cette matière;

Considérant qu'en outre, le projet s'inscrit dans une démarche d'utilisation parcimonieuse du territoire et de gestion qualitative du cadre de vie, sans mise en péril du patrimoine culturel, naturel et paysager;

Considérant que la densification des noyaux d'habitat est un des principes mis en avant par la Région wallonne, dans le contexte du développement durable;

Considérant, pour le surplus, que les autres objections ne sont pas pertinentes dans le cadre de l'examen de la demande de permis d'urbanisme;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, il y a lieu de s'écarter de l'avis du Fonctionnaire délégué daté du 02/12/05;

Considérant que bien que devant être réputé favorable par défaut, il y a lieu de tenir compte des remarques émises par le Service incendie dans son rapport de prévention du 02/11/2004".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que l'écrit intitulé "mémoire complémentaire à l'appui de l'intervention" adressé au Conseil d'Etat par recommandé le 5 avril 2006 par Patrick SCULIER et Marie LEMAL, vaut requête en intervention dans la procédure en annulation; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que la seconde partie adverse demande sa mise hors cause; qu'elle expose qu'elle n'a pas participé à l'élaboration de l'acte attaqué, que le fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable et que la commune a malgré tout décidé de délivrer le permis d'urbanisme;

Considérant que la seconde partie adverse n'étant pas intervenue à l'adoption de l'acte attaqué, il y a lieu de la mettre hors cause;

Considérant que les intervenants font valoir que les deux premiers requérants n'ont pas intérêt au recours, leur immeuble étant trop éloigné du site du projet autorisé par l'acte attaqué;

Considérant que tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie;

Considérant que les deux premiers requérants sont domiciliés chaussée de Brunehault 91, soit à côté de la propriété des troisième et quatrième requérants, laquelle est directement contiguë au terrain qui fait l'objet du permis d'urbanisme; qu'ainsi, le projet litigieux se situe dans le voisinage immédiat des quatre requérants; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur des motifs de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'en une première branche, ils font valoir que lorsque la première partie adverse octroie le permis en estimant que le projet ne provoque pas plus de nuisances visuelles ou d'altération du paysage que le bâtiment en ruine qu'il viendrait remplacer, elle commet une erreur manifeste d'appréciation et ne répond pas de manière adéquate aux réclamations émises par les riverains dans le cadre de l'enquête publique; qu'ils indiquent que la situation ancienne ne peut être comparée à la situation projetée qui vise un bâtiment au gabarit plus important et suscitant plus de jours et de vues dans leurs jardins que l'ancienne construction, d'autant que la question des nuisances visuelles du projet sur la propriété des voisins directs constitue l'un des éléments essentiels de la motivation menant à la décision finale d'octroi du permis; qu'ils exposent que l'ancienne aile, dévolue au bétail, ne disposait pas d'ouverture en façade latérale et en toiture et que le gabarit en hauteur de l'ancienne aile était nettement moins élevé que celui du bâtiment projeté; qu'ils soulignent le préjudice d'intimité et de vue qu'ils subiraient en raison de la profondeur très importante du projet avec la présence de 12 ouvertures de baies en façades latérales gauche et droite, de 6 velux en toitures, et de 5 emplacements de parking en zone de cours et jardins; que, dans une seconde branche, ils soutiennent que l'appréciation de la première partie adverse à propos de l'intégration du projet dans le cadre environnant est

en contradiction avec le contexte urbanistique local, essentiellement composé de maison de "rez + combles" alors que le projet vise un gabarit de "rez + 1 + combles", dans une trame exclusivement pavillonnaire en ordre ouvert; qu'ils estiment que la description faite par l'autorité administrative du contexte urbanistique existant pour justifier le projet est inexacte et que l'autorité ne répond pas de manière adéquate et motivée aux griefs formulés par le fonctionnaire délégué et par les riverains dans le cadre de l'enquête publique;

Considérant qu'en réponse, la première partie adverse soutient que le moyen se fonde essentiellement sur l'erreur manifeste d'appréciation de l'autorité administrative et estime qu'il s'agit d'un moyen dont l'examen par le Conseil d'Etat requiert la plus grande prudence ainsi qu'un examen approfondi des faits et du dossier, ce qui est peu compatible avec le caractère sérieux du grief; qu'à propos de la première branche, elle considère qu'elle a mené un examen motivé quant aux nuisances visuelles et aux vues; qu'elle indique que la nuisance visuelle est d'autant moins avérée que les immeubles dans un rayon de 100 mètres n'ont que très peu de points communs et constituent un ensemble hétéroclite architectural; qu'elle estime que, contrairement à ce qu'affirment les requérants à propos du gabarit du projet, l'ancien bâtiment occupait la totalité de la largeur en front de route et que l'immeuble était une ferme avec un corps "rez + 1 + grandes combles" ainsi qu'une grange imposante et que l'annexe n'était plus une étable mais un bâtiment abritant plusieurs appartements délabrés; qu'elle insiste sur le fait que l'ancien bâtiment était une ferme d'élevage, dont l'exploitation était déjà source de troubles de voisinages importants, que cette ferme fut transformée en habitation collective, dont l'aile Est comportait alors des ouvertures à l'avant et à l'arrière; que le bourgmestre dut ordonner la démolition du bâtiment qui menaçait ruine et qui causait par son état de délabrement une nuisance visuelle importante pour les riverains; qu'elle considère avoir tenu compte de l'ensemble des désagréments visuels, sonores et de pollution olfactive et du fait qu'une différence de gabarit d'un mètre de hauteur entre la façade de l'ancien bâtiment et celui du projet ne pouvait entraîner une nuisance visuelle importante et disproportionnée dans l'examen de l'équilibre des intérêts; qu'en ce qui concerne les vues, elle indique qu'elles sont conformes aux dispositions du Code civil et rappelle que l'ancienne bâtisse avait vue directe sur les cours et jardins des requérants tant à partir du corps principal que de l'aile annexe; qu'à propos de la seconde branche du moyen, la première partie adverse reproche aux requérants de limiter le contexte urbanistique à une centaine de mètres et de ne pas tenir compte du bâti se trouvant de l'autre côté de la voie régionale; qu'elle fait état d'un bâtiment à appartements à 180 mètres du projet, de silos à grains à 200 mètres, d'une station service et de stations car-wash à moins de 20 mètres; que, selon elle, il ne s'agit pas dès lors d'une zone d'habitat résidentiel étant donné qu'il y a des commerces, dont celui des troisième et

quatrième requérants, et qu'il y a également plusieurs fermes, dont les granges sont caractéristiques du bâti rural, ce dont elle a tenu compte dans son appréciation du projet et dans le style duquel seule s'inscrit la résidence des troisième et quatrième requérants; qu'elle expose que son appréciation du contexte bâti a porté sur l'ensemble de l'environnement proche dans un rayon de 500 mètres et qu'une telle appréciation ne peut être considérée comme déraisonnable;

Considérant que les intervenants font valoir que l'acte attaqué met en exergue le fait que le gabarit du bâtiment projeté est quasiment identique à celui du bâtiment en ruine qu'il remplace et qu'il s'impose de prendre en considération le gabarit global de l'immeuble ancien, sans en exclure l'annexe, comme le soutiennent les requérants; qu'ils soulignent que les plans montrent que l'immeuble à construire sera, par rapport à l'ancien bâtiment, d'un gabarit moindre, que le recul par rapport à la voirie a été réduit de 13 à 10,5 mètres pour atténuer les nuisances pour le voisinage latéral et pour répondre aux objections des riverains; que, selon eux, en ce qui concerne la perte d'intimité pour les voisins directs, les dispositions du Code civil ont été respectées; qu'ils prétendent que les requérants n'établissent pas que le projet en constituerait une violation; qu'ils soutiennent que l'acte attaqué indique également que les emplacements de parking en arrière zone ont été réduits à cinq places juste derrière le bâtiment projeté et qu'ils seront masqués par le bâtiment à construire, sans que leur présence puisse constituer un préjudice pour les requérants; qu'ils indiquent qu'il convient de relever, dans l'acte attaqué, l'ensemble des considérations émises en termes de bon aménagement des lieux, de prise en compte du règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.) pour le Plateau Limoneux Hennuyer ou encore du Guide d'Urbanisme pour la Wallonie (GUW); qu'ils en concluent que l'acte attaqué est parfaitement motivé au regard de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et ne procède d'aucune erreur de fait ou de droit ou d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'article 26 du CWATUP indique ce qui suit :

- " De la zone d'habitat.
La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.
Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. (...)"

Considérant que l'acte attaqué motive la délivrance du permis d'urbanisme et le fait qu'il y a lieu de s'écarter de l'avis négatif du fonctionnaire délégué par la

considération que le projet est conforme à la destination de la zone et qu'il n'aura pas d'impact sur le plan de la circulation automobile et sur le plan des nuisances sonores et olfactives pour l'homme et le bétail se trouvant à proximité; qu'il y est également indiqué que les emplacements de parking à l'arrière ont été réduits et ne portent pas atteinte à la zone de cour et jardins, que l'implantation du bâtiment a été rapprochée par rapport à la voirie de manière à réduire les nuisances pour le voisinage latéral, que les dispositions du Code civil relatives aux distances en matière de jours et de vues ont été respectées, que le projet remplace avantageusement un immeuble en ruine de dimension quasiment identique et qu'il s'intègre dans le cadre bâti, par sa volumétrie, son gabarit et l'utilisation de matériaux traditionnels et sobres; que l'acte attaqué se réfère également au G.U.W. et au R.G.B.S.R. pour le Plateau Limoneux Hennuyer; qu'il insiste sur le caractère hétéroclite de l'habitat de la zone et sur la nécessité économique et sociale de créer des logements dans la région du centre, par le biais de la densification des noyaux d'habitat;

Considérant que le fonctionnaire délégué avait motivé son avis défavorable du 2 décembre 2005 par le fait que les plans modifiés ne répondaient pas aux remarques émises dans son premier avis défavorable du 28 décembre 2004 et par des objections relatives à une densité du projet trop importante par rapport à la trame existante et au contexte rural du bien, à son inadaptation en matière de gabarit et de volume, en rupture totale avec son contexte et au fait que les emplacements de parkings étaient toujours implantés dans la zone de cours et jardins qui est un espace à vocation de détente et de loisirs; qu'il en concluait que le projet, s'il était conforme à la destination générale de la zone, en compromettrait fortement le caractère urbanistique et architectural;

Considérant que, lors des enquêtes publiques d'octobre 2004 et de septembre 2005, les requérants et d'autres riverains avaient déposé plusieurs réclamations critiquant le projet litigieux; que ces critiques portaient notamment sur le manque d'intégration du projet au bâti environnant, sur sa dimension disproportionnée au niveau de la hauteur et de la volumétrie, et aussi, pour les requérants, sur la perte d'intimité générée par le nombre important de jours et de vues que comportera l'immeuble, avec vue directe sur l'arrière de leur propriété, et les emplacements de parkings en zone de cours et jardins;

Considérant que le 4 février 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estinnes avait refusé de délivrer le permis d'urbanisme, qui portait sur la construction d'un immeuble à appartement s'implantant sur la même parcelle, en considérant "qu'au vu des circonstances urbanistiques et architecturales locales, le projet compromet le caractère architectural de la zone en raison de son gabarit trop important, eu égard au cadre bâti existant";

Considérant qu'il ressort tant des photos produites par les requérants que des plans déposés le 13 septembre 2004 et des plans modifiés déposés le 3 août 2005 que le projet, qui vise un immeuble de douze appartements sur deux étages s'implantant sur une profondeur de 20 mètres, va générer principalement pour les troisième et quatrième requérants et, dans une moindre mesure, pour les premier et deuxième requérants, une perte d'intimité et de vue importante pour leurs logement et jardin, étant donné qu'il prévoit l'ouverture de douze fenêtres en façade latérale et de six velux en toiture, là où la précédente construction, une ferme actuellement démolie, n'en comportait aucune; que le projet prévoit également cinq emplacements de parkings dans la zone de cours et jardins;

Considérant, sur les deux branches du moyen, que l'article 26, alinéa 1^{er}, du CWATUP ne permet pas de construire des logements sans référence au bon aménagement du territoire et au cadre de vie (article 1^{er}), et qu'à ce titre, les considérations selon lesquelles les dispositions du Code civil relatives aux distances prévues en matière de jours et de vues ont été respectées et que le nombre d'emplacements de parkings en arrière zone a été réduit sans remettre en cause la zone de cours et jardins, s'apparentent à des clauses de styles et ne constituent pas des réponses adéquates aux critiques rappelées ci-dessus et portant sur le volume du bâtiment, son implantation en profondeur, la perte de vue et d'intimité pour les voisins et les emplacements de parkings en zone de cours et jardins; que les considérations décrivant le contexte urbanistique existant et selon lesquelles le projet vise à remplacer un bâtiment en ruine de dimensions quasiment identiques, que le gabarit du bâtiment correspond à celui des bâtiments agricoles en milieu rural et que le bâti environnant est caractérisé par un style architectural hétéroclite, ainsi que les références générales aux dispositions du R.G.B.S.R. pour le Plateau Limoneux Hennuyer, au GUW et à l'article 1^{er} du CWATUP, ne peuvent pas non plus être considérées comme des réponses pertinentes aux remarques émises par le fonctionnaire délégué sur l'inadaptation du projet sur le plan du gabarit et du volume eu égard aux caractéristiques urbanistiques et architecturales de la zone; que l'exigence de motivation formelle des actes administratifs individuels, telle qu'elle résulte de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, implique notamment l'indication, dans l'acte, des considérations de fait qui lui servent de fondement; que si le collège des bourgmestre et échevins n'est pas lié par l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, sa décision n'en doit pas moins satisfaire aux exigences de motivation formelle quant aux réponses apportées aux réclamations formulées lors de l'enquête publique et quant aux raisons pour lesquelles il s'écarte de l'avis du fonctionnaire délégué; que si l'autorité ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont

l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre ces observations; qu'il n'est pas possible, à la lecture de l'acte attaqué, de comprendre les raisons pour lesquelles le collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis d'urbanisme contesté, sans autre condition que de respecter les avis du MET et du Service d'incendie, en dépit de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, des réclamations déposées lors de l'enquête publique et en s'écartant de sa précédente décision ayant refusé un permis pour un projet similaire; que le moyen est manifestement fondé;

Considérant qu'en raison de l'annulation de l'acte attaqué il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de son exécution,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Patrick SCULIER et Marie LEMAL dans la procédure en annulation est accueillie.

Article 2.

La Région wallonne, représentée par son Gouvernement, est mise hors de cause.

Article 3.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 7 décembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estinnes à Patrick SCULIER, Marie LEMAL et Bertrand SCULIER, pour la construction d'un immeuble à appartements, chaussée de Brunehault, 97/97bis, sur une parcelle cadastrée division d'Estinnes-au-Mont, section A, n° 1460v.

Article 4.

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

Article 5.

Les dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 700 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le treize juin deux mille six par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.