CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 199.558 du 15 janvier 2010

A. 194.245/XIII-5391

En cause : **GEREMIE** Marc,

ayant élu domicile chez
Me François TULKENS, avocat,
chaussée de La Hulpe 177/6
1170 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Frameries,**
2. **la Région wallonne,** représentée par son Gouvernement,

   ayant élu domicile chez
   Mes Pierre LAMBERT et
   Bénédicte HENDRICKX, avocats,
   rue de Nieuwenhove 14a
   1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme IMMO FRACEN,**

   ayant élu domicile chez
   Me Bernard PAQUES, avocat,
   boulevard de la Meuse 114
   5100 Jambes,

2. **DENEYER** Yves

   ayant élu domicile chez
   Me Jacques SAMBON, avocat,
   rue des Coteaux 227
   1030 Bruxelles.

--

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

Vu la requête unique introduite le 12 octobre 2009 par Marc GEREMIE, en tant qu'il demande la suspension de l'exécution :

- du permis d'urbanisme délivré le "15 juillet 2009" (lire 30 juillet 2009) par la commune de Frameries à la société anonyme IMMO FRACEN, ayant pour objet la construction d'un immeuble de vingt appartements sur un terrain sis à La Bouverie, rue des Castillons, cadastré section A, n° 4d,
- de la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 15 juillet 2009 accordant les 4 dérogations au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de Frameries, proposées par le collège communal de la commune de Frameries;

Vu la requête introduite le 2 novembre 2009 par laquelle la société anonyme IMMO FRACEN demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 23 novembre 2009 fixant l'affaire à l'audience publique du 16 décembre 2009 à 10.00 heures;

Vu la requête introduite le 24 novembre 2009 par laquelle Yves DENEYER demande à être reçu en qualité de partie intervenante à l'appui de la requête unique;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^me^ GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Fr. TULKENS, avocat, comparaissant pour le requérant, Me L. LECOMTE, loco Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, Me L.-A. BAUM, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante et Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. DEBROUX, 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 demande peuvent être résumés comme suit :

1. Le 25 avril 2007, la S.A. IMMO FRACEN introduit une première demande de permis d'urbanisme pour la construction de 29 appartements sur un bien sis à Frameries, rue des Castillons, cadastré 2e division, La Bouverie, section A, n/4 d.

2. Le 17 janvier 2008, une demande de permis d'urbanisme modificative concernant la construction d'un immeuble de 20 appartements est introduite. Un accusé de réception délivré le 31 janvier 2008 mentionne la tenue d'une enquête publique du 7 au 22 février 2008.

3. Le service incendie de la Ville de Mons donne son avis le 8 février 2008.

4. Le 14 février 2008, un avis d'urbanisme annonce qu'une nouvelle enquête publique annule et remplace l'enquête publique prévue à partir du 7 février 2008, et se tient du 18 février 2008 au 4 mars 2008. Le projet fait l'objet de 34 réclamations, dont celle du requérant, envoyée le 29 février 2008.

5. Le 7 mai 2008, le dossier est présenté à la Commission d'Aménagement du Territoire qui rend un avis favorable par défaut, le quorum n'ayant pas été atteint.

6. Le 25 mai 2008, les architectes de la S.A. IMMO FRACEN introduisent une demande de modification des plans conformément à l'article 116, § 6, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE). La commune de Frameries accuse réception de cette demande le 13 juin 2008 et indique suspendre la procédure de traitement du dossier.

7. Une nouvelle notice d'évaluation des incidences datée du 1er décembre 2008, des plans datés du 12 décembre 2008 et une note explicative datée des 1er et 12 décembre 2008 sont envoyés à la commune de Frameries.

8. Le 30 avril 2009, le collège communal émet un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme et propose au fonctionnaire délégué d'octroyer les dérogations au R.C.U. Il transmet son avis au fonctionnaire délégué le 10 juin 2009.

9. Le 15 juillet 2009, le fonctionnaire délégué octroie les dérogations sollicitées. Il s'agit du premier acte attaqué, motivé comme suit :

" Attendu qu'au plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09/11/1983, la parcelle cadastrée Section A, n/ 4d est située en zone d'habitat;
Considérant qu'au règlement communal d'urbanisme approuvé par le Gouvernement wallon depuis le 25/10/1994, le projet se situe en aire de bâtisse en ordre ouvert (article 16);
Considérant que ce projet concerne la construction d'un immeuble de 20 appartements avec parking de 20 places en sous-sol;
Considérant qu'un projet de construction d'un immeuble de 29 appartements avait été introduit auprès de l'Administration Communale de FRAMERIES en avril 2007;
Considérant que, suite aux réclamations introduites lors de l'enquête publique, réalisée du 11/06/2007 au 26/06/2007, et vu le nombre important de dérogations nécessitées par ce projet, des réunions ont été faites entre l'auteur de projet, la Commune de FRAMERIES et mes services;
Considérant que, suite à ces réunions, le projet a été revu à la baisse (20 logements au lieu de 29) et modifié de manière à s'harmoniser davantage au contexte bâti et à susciter des dérogations moins importantes;
Considérant en l'occurrence que les modifications suivantes ont été apportées :
- diminution de la hauteur du bâtiment de 12,30 mètres à 9,50 mètres par la suppression d'un niveau habitable dans les combles,
- diminution de la surface bâtie au sol,
- diminution de la largeur totale du bâtiment de 19,70 mètres à 17,44 mètres,
- diminution du nombre de logements de 29 à 20,
- diminution du nombre de terrasses,
- déplacement du bâtiment vers la droite afin d'augmenter les dégagements latéraux et arrière côté gauche,
- diminution de l'impact visuel par l'implantation de 2 bâtiments jumelés dont les entrées sont situées en retrait au lieu d'un seul bâtiment avec une entrée dans le plan de la façade avant;
Considérant que le nouveau projet reste dérogatoire en ce qui concerne :
- Article 16-1: la définition du paysage - Affectation : l'aire de bâtisse en ordre ouvert est caractérisée par des quartiers de type résidentiel de faible densité et des constructions de type « villa »,
- Article 16-4 :
    - la toiture plate en partie centrale et le matériau de toiture,
    - les terrasses en toiture,
    - la modification du relief du sol pour l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol;

Considérant qu'une réunion d'information s'est tenue à l'administration communale pour présenter le projet;
Considérant que l'enquête réalisée du 18/02/2008 au 04/03/2008 a suscité 34 réclamations;
Considérant que, suite à ces réclamations, le projet a été remodifié de manière à essayer de rencontrer les remarques formulées lors de ladite enquête;
Considérant que les plans modifiés ont été déposés à l'Administration Communale le 27/05/2008 en application de l'article 116, § 8, du CWATUP, que selon ceux-ci:

- le béton situé prévu dans la rampe d'accès aux garages a été revu de manière a supprimer le bruit de roulage;
- l'aire prévue pour le dépôt du conteneur à poubelles a été déplacée de manière à être située à 24 mètres de l'habitation la plus proche;
Considérant que les réclamations communes rencontrées lors de l'enquête publique précitée concernaient principalement:
- le nombre de personnes allant pouvoir occuper l'immeuble, estimé à +/- 70,
- la perte de calme qui serait générée par le programme, dans ce quartier,
- les questions de trafic, de parking,
- le gabarit, l'aspect massif du bâtiment,
- la densité,
- les prises de vue depuis les terrasses,
- des détails (conteneurs et bruit) auxquels a répondu l'auteur de projet,
- l'importance des dérogations, ...;
Vu la lettre de motivation de l'auteur de projet justifiant point par point et de manière précise son projet par rapport aux prescriptions du RCU;
Vu le rapport favorable du 30/04/2009 du collège communal proposant les 4 dérogations précitées;
Vu les arguments développés dans ce rapport, notamment: :
- que le projet modifié qui se présente sous forme de 2 immeubles jumelés reliés par un volume plus étroit et plus bas s'intègre aux gabarits moyens des habitations du quartier,
- que la hauteur sous corniche de 5 mètres et celle de 9,50 mètres aux faîtes est conforme au RCU,
- que le projet ne dénature pas le quartier et ne met pas en péril les caractéristiques de cette zone,
- que la commune éprouve de plus en plus de difficultés à répondre à la demande en matière de logements vu le manque de terrains à bâtir,
- que ce type de projet permet de répondre aux besoins actuels de ce type de logement, c'est-à-dire des appartements,
- que la parcelle est de taille importante et située à proximité d'un axe de pénétration dans la commune,
- qu'il s'avère opportun de densifier l'habitat dans les zones proches du centre-ville,
- que le « terrasson » central permet de diminuer l'impact du bâtiment,
- que le nombre de terrasses en toiture a fortement diminué par rapport au programme précédent (et supprimé latéralement),
- que, sur les 6 terrasses en toiture, deux sont à usage d'évacuation en cas d'incendie, et 4 sont situées à l'arrière,
- que la création du parking en sous-sol et l'aménagement de la rampe d'accès permet de ne pas encombrer la voirie et de ne pas nuire au voisinage;
Considérant que la densité des logements est plus importante que celle du quartier, mais que cette dernière est particulièrement basse et que la construction d'un immeuble de 20 logements sur un terrain de +/- 30 ares n'est pas excessive, vu la zone d'habitat définie au plan de secteur;
Considérant que la volumétrie du projet modifié a été conçue de manière à éviter la construction d'un bloc monolithe tel que prévu initialement;
Considérant que la hauteur du bâtiment (5 mètres sous corniche) se rencontre à proximité du terrain, et est conforme au RCU;
Considérant que la profondeur de construction est également conforme au RCU;
Considérant que la dérogation relative à la partie plate de la toiture vise à diminuer la hauteur du bâtiment;
Considérant que, vu les dégagements respectés autour du futur immeuble, celui-ci n'aura pas d'incidence sur l'ensoleillement des bâtiments voisins;
Considérant que les prises de vue sont conformes au Code Civil;
Considérant que la modification du relief du sol n'est pas expressément interdite par le RCU;

Considérant que, dans le cas présent, elle est nécessaire pour permettre l'aménagement de parkings en sous-sol, ce qui s'avère judicieux pour éviter le stationnement des véhicules en voirie ou dans la zone de cours et jardins;
Considérant que le projet modifié constitue une nette amélioration par rapport au premier projet d'un immeuble trop massif de 29 logements;
Considérant que le projet est conforme au plan de secteur et à l'article 1er du CWATUP qui prône de rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par une gestion parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager;
Considérant que l'implantation prévue en ordre isolé avec dégagements importants et volumétrie de 2 niveaux sous corniche peut être admise sans remettre en cause les règles essentielles de l'habitat en zone urbaine;
Considérant que les réclamations introduites sont excessives pour ce projet résidentiel modifié de manière importante afin de rencontrer au mieux les oppositions initiales;
Considérant que, pour rencontrer de manière durable les besoins sociaux économiques de notre région ainsi que de promouvoir une gestion parcimonieuse du sol et de ses ressources, il y a lieu de promouvoir une densification plus importante de l'habitat que dans le passé;
Considérant que la densité ici prévue s'intègre harmonieusement à la densité du quartier environnant".

10. Le 30 juillet 2009, la commune de Frameries délivre le permis qui constitue le second acte attaqué, lequel est motivé comme suit :

" Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à la planche 4 de l'affectation des sols au schéma de structure communal adopté par le conseil communal du 04 mars 1996 et non annulé par le ministre compétent le 17 juin 1996;
Considérant dès lors, que la commune est entrée en régime de décentralisation, en matière d'aménagement du territoire et de l'urbanisme, depuis le 17 juin 1996;
Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme (RCU) approuvé par [arrêté] ministériel du 11 juin 1995 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er du Code précité; que le bien est situé en aire de bâtisse en ordre ouvert, article 16, audit règlement;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
Considérant que conformément aux articles D.66 et D.68 du Livre Ier du Code de l'environnement, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis de lotir est jugée suffisamment complète car elle identifie, décrit et évalue valablement les incidences probables directes et indirectes de votre projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;
Considérant qu'au regard de cette notice ainsi que des plans joints à votre demande, il apparaît que votre projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants :
> l'impact esthétique du projet est faible et sa dimension est globalement compatible avec le paysage bâti et non bâti,
> la fonction proposée n'est pas de nature à accroître sensiblement les pollutions ou les nuisances tant pour le voisinage immédiat (odeurs, bruit, trafic,...) que pour l'environnement en général (production de déchets, rejets dans le sol, l'air ou l'eau...);
> le projet ne présente pas de risque particulier d'accidents;

> le projet n'est pas situé dans une zone géographique particulièrement sensible du point de vue environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, du 18 février au 04 mars 2008 inclus, pour le(s) motif(s) suivant(s) : Projet dérogatoire au RCU en ce qui concerne :

* Article 16-1: La définition du paysage - Affectation : L'aire de bâtisse en ordre ouvert est caractérisée par des quartiers de type résidentiel de faible densité et des constructions de type « villa »,

* Article 16-4 : Toitures et matériaux de toiture :

- La toiture plate en partie centrale et le matériau de toiture,

- Les terrasses en toiture,

* La modification de relief du sol pour l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol;

Considérant que 34 réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au RCU précité, pour le(s) motif(s) suivant(s) : Voir enquête de publicité ci-dessus; qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le collège communal au fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le collège communal en date du 10 juin 2009 est favorable conditionnelle; que sa décision est libellée et motivée comme suit : Voir copie ci-annexée de ladite décision;

Considérant que seul le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que le projet initial, introduit le 25 avril 2007, prévoyait la construction d'un immeuble de 29 appartements;

Considérant que plusieurs réunions ont été organisées notamment avec les Services de Monsieur le fonctionnaire délégué et qu'un projet amendé portant sur la construction d'un immeuble de 20 appartements a été introduit le 17 janvier 2008;

Vu, ci-avant, les dérogations engendrées par ce dernier projet;

Considérant qu'une première enquête avait été lancée, mais annulée afin d'organiser une réunion d'information;

Considérant que la seconde enquête précitée, réalisée du 18 février au 04 mars 2008 inclus, a suscité 34 réclamations individuelles;

Considérant que, suite à cette enquête, l'auteur de projet a souhaité modifier ses plans afin d'améliorer des points de détails et que ces modifications n'apportaient aucun changement quant aux dérogations à solliciter;

Considérant que le collège communal, en sa séance du 30 avril 2009, a pris la décision d'émettre un avis favorable au projet tel qu'amendé et de solliciter les dérogations auprès de Monsieur le fonctionnaire délégué;

Vu la décision de Monsieur le fonctionnaire délégué, en date du 15 juillet 2009, telle que motivée et libellée, accordant, sous réserve du respect des prescriptions du Service incendie et des dispositions des articles 414 et 415 du CWATUP relatives à l'accès par les personnes à mobilité réduite, les dérogations demandées par le collège communal par courrier du 10 juin 2009;

Considérant qu'au vu des documents présentés, ledit projet ne met pas en cause le droit des tiers;

Considérant dès lors que ce même projet est parfaitement compatible avec la destination générale de la zone concernée et son caractère architectural";

Considérant que, par requête introduite le 2 novembre 2009, la société anonyme IMMO FRACEN, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir à la cause; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, par requête introduite le 24 novembre 2009, Yves DENEYER, voisin du projet autorisé, demande à intervenir à la cause à l'appui de la requête unique; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 1er et 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation des articles 6 et 16.1 du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) adopté le 25 octobre 1994 et approuvé par arrêté ministériel du 11 juin 1995, de l'erreur de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'absence de motivation adéquate en violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il soutient que la dérogation accordée est incompatible avec le caractère architectural à prendre en considération; qu'il observe notamment que l'article 6 du R.C.U. dispose notamment que "toute construction nouvelle ou transformée doit tenir compte de l'environnement existant constitué de volumes construits et d'espaces non construits publics ou privés", que "la construction nouvelle (...) doit établir un dialogue fructueux avec cet environnement de manière telle qu'il se trouve enrichi de cet apport et non dégradé" et que, "dans cette optique", "la construction nouvelle (...) doit tenir compte des gabarits existants en largeur, profondeur et hauteur"; que, s'agissant de l'"aire de bâtisse en ordre ouvert", dans laquelle s'implante le projet litigieux, il observe entre autres que l'article 16.1 du R.C.U. précise que cette aire est "caractérisée par des quartiers de type résidentiel de faible densité" et "comporte des habitations d'ordre ouvert de type "villas" au milieu de la parcelle entourée de jardins", que l'article 16.3 précise que la bâtisse est limitée à un étage sur rez-de-chaussée", que "les combles peuvent être aménagées" et que "la hauteur sous corniches est comprise entre 2,50 m au minimum et 5,00 m au maximum"; qu'il constate que tous les terrains de la zone située en aire de bâtisse en ordre ouvert sont occupés par des villas, que la densité d'occupation est faible et que les immeubles ont des proportions qui correspondent au R.C.U.; qu'il estime que le bâtiment autorisé qui comporte 20 appartements sur un terrain de 30 ares, ne peut en aucune manière être considérée comme "deux villas jumelées, mais qu'il s'agit en réalité d'un bâtiment massif, de 50,44 m de long, 16,8 m de profondeur et de 9,5 de haut, qui ne respecte pas le caractère architectural de la zone, comme l'exige, même quand une dérogation est accordée, l'article 113 du CWATUP"; que, selon lui, les plans et images du projets permettent d'établir qu'il s'agit en fait d'un immeuble monolithe, d'un seul tenant dont les gabarits en hauteur abritent non pas des combles aménagés, mais bien des habitations (appartements); qu'il affirme que l'acte attaqué ne respecte pas le critère de faible densité applicable dans cette zone de bâtisse en ordre ouvert; qu'il voit aussi une erreur manifeste d'appréciation dans l'affirmation selon laquelle le projet tiendrait compte de l'environnement existant, qu'il établirait un dialogue fructueux avec celui-ci

de manière à enrichir celui-ci, alors que le bâtiment sera unique en son genre dans une rue qui ne présente aucun immeuble avec une caractéristique semblable et qu'il ne tient pas compte des gabarits existants, tant en largeur, profondeur et hauteur; qu'il affirme que les deux actes attaqués sont entachés d'une absence de motivation adéquate en ce qu'ils apprécient le projet autorisé par rapport au projet précédent, l'estimant moins dérogatoire, alors qu'il s'agissait d'apprécier si, en soi, la dernière mouture du projet pouvait rentrer dans les critères autorisant une dérogation au R.C.U.; que, selon lui, les dérogations sont accordées par rapport aux évolutions du projet, mais non par rapport à l'ensemble du bâti architectural existant;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 1er et 114 du CWATUP, de l'article 16 du R.C.U., de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, du défaut de motivation adéquate, de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il soutient que l'acte attaqué justifie de manière erronée le caractère exceptionnel de la dérogation à la limite de densité imposée par le R.C.U. en affirmant l'insuffisance de logements en raison d'un manque de terrains à bâtir; qu'il tend à démontrer, pièces à l'appui, qu'au minimum près de 370 appartements sont construits ou en cours de construction dans l'entité de Frameries; qu'il estime que dès lors, à tout le moins, le nombre d'appartements, largement supérieur à la densité existante, n'est pas justifié adéquatement; qu'il observe que, sans dérogation, on aboutirait à 6 logements sur un terrain de 30 ares; qu'il affirme que se référer au fait que la zone est reprise en zone d'habitat au plan de secteur est inadéquat parce qu'il n'est pas tenu compte du fait que, selon le R.C.U., cette zone se caractérise par le fait d'être une aire de bâtisse en ordre ouvert;

Considérant que la première partie adverse n'a pas déposé de note d'observations;

Considérant, quant au premier moyen, que la seconde partie adverse répond que le projet est conforme à l'article 16.1 du R.C.U. dès lors que le R.C.U. autorise que les habitations soient jumelées selon une forme de bâtisse similaire et que les combles peuvent être aménagés; qu'elle estime que le projet modifié, qui se présente sous forme de deux immeubles jumelés reliés par un volume plus étroit et plus bas, s'intègre aux gabarits moyens des habitations du quartier et que la hauteur sous corniche de 5 m et celle de 9,50 m au faîte sont conformes au R.C.U., ce qui a permis de considérer que le projet ne dénaturerait pas le quartier et ne mettrait pas en péril les caractéristiques de la zone;

Considérant, quant au second moyen, que la seconde partie adverse estime que la justification du caractère exceptionnel de la dérogation est longuement motivée au travers de toute la décision du fonctionnaire délégué, ce qu'elle rappelle;

Considérant, sur les deux moyens, que la première partie intervenante soulève à titre principal l'illégalité du R.C.U.; qu'elle rappelle qu'un R.C.U. ne peut porter que sur les éléments expressément visés à l'article 78 et à l'article 76 et que, selon l'article 82, alinéa 2, un R.C.U. ne peut déroger "aux stipulations des plans d'aménagement en vigueur"; qu'elle estime qu'un R.C.U. ne peut en aucun cas limiter la densité d'occupation des parcelles et réserver la construction en zone d'habitat au logement unifamilial; qu'elle soutient que les questions de densité et d'occupation prioritaires des zones sont du ressort du schéma de structure communal ou des plans communaux d'aménagement; qu'elle affirme qu'"en se prononçant sur la densité des zones prévues au R.C.U., ce dernier entend régir l'affectation des parcelles et des constructions, ainsi que la destination des zones" et qu'"il limite indirectement l'affectation des constructions et la destination des zones en interdisant la construction d'immeubles à logements multiples ou la division d'habitations en plusieurs logements et viole, en conséquent, le prescrit des articles 76 et 78 du CWATUP"; qu'elle conclut à l'illégalité des prescriptions du R.C.U. arrêtant la densité des zones et demande de l'écarter sur la base de l'article 159 de la Constitution;

Considérant qu'à titre subsidiaire, quant au premier moyen, la première partie intervenante observe que l'article 6 du R.C.U. "ne prévoit l'application des principes généraux qu'il énonce dans ses sous-sections que lorsque les prescriptions applicables à une zone déterminée ne sont pas suffisantes pour une prise de décision relative à la construction nouvelle" et estime que tel n'est pas le cas en l'espèce, les prescriptions étant suffisamment précises; qu'elle observe aussi que rien ne permet de démontrer que les formalités d'affichage du R.C.U. ont été respectées et que, dès lors, celui-ci ne peut lui être opposé; qu'elle soutient, à titre principal, qu'il n'y a pas de dérogation, la densité du quartier devant être prise en compte dans son ensemble et non sur la seule parcelle destinée à accueillir le projet, et en conclut que la densité reste faible, à savoir 10,57 logements à l'hectare; qu'à titre subsidiaire, elle estime que la motivation de la dérogation est adéquate et rappelle que le Conseil d'Etat ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle rappelle que le projet a été modifié, respecte désormais le R.C.U. dans ses dispositions principales et n'y déroge plus qu'en ce qui concerne son article 16.1 (aire de bâtisse en ordre ouvert caractérisée par des quartiers de type résidentiel en ordre ouvert de faible densité), son article 16.4 en ce qui concerne la toiture plate en partie centrale et son matériau, les terrasses en toiture et la modification du relief du sol pour la rampe d'accès au sous-sol; qu'elle

reproduit la motivation de la dérogation qui établit, selon elle, que le projet s'intègre dans l'environnement bâti et non bâti;

Considérant, quant au second moyen, que la première partie intervenante répète à titre principal qu'il n'y a pas de dérogation et renvoie à son argumentation à propos du premier moyen; qu'elle soutient, à titre subsidiaire, que la motivation du caractère exceptionnel de la dérogation qu'elle rappelle, est suffisante, le fonctionnaire délégué faisant référence au rapport du collège communal qui souligne la pénurie de terrains permettant de répondre à la demande de logement sur la commune; qu'elle rappelle qu'il s'agit de la dernière parcelle libre dans ce quartier et que celle-ci, coincée entre deux rues formant un angle aigu, ne présente pas une configuration favorisant la construction de logements individuels de qualité; qu'elle fait valoir que les quelque 370 logements construits ou en cours de construction dont fait état le requérant, se situent à plus de 2 km du projet concerné qui, comme l'observe la décision attaquée, se situe sur une parcelle "de taille importante et située à proximité d'un axe de pénétration dans la commune"; qu'elle souligne enfin que la justification du caractère exceptionnel peut, dans certains cas, se confondre avec celle des dérogations;

Considérant que, sur les deux moyens réunis, le second intervenant, qui intervient à l'appui de la requête unique, développe une argumentation tendant à démontrer que, contrairement à ce que soutient la première partie intervenante, le R.C.U. est légal; qu'il soutient, jurisprudence à l'appui, que l'article 16 du R.C.U. relatif à l'aire de bâtisse en ordre ouvert, n'a pas pour objet de régir l'affectation des parcelles ou la destination des zones; qu'il rappelle que, dans le respect des affectations prévues par le plan de secteur, le R.C.U. peut édicter des règles complémentaires d'urbanisation, concernant notamment la densité d'occupation du sol, le nombre de logements admissibles par parcelle, les règles de distance pour certaines installations; que, concernant les dérogations accordées, il constate, à l'instar du requérant, que la motivation comporte des considérations générales sans incidence sur la justification des dérogations mais relatives à la modification du projet par rapport au projet initial et au respect de certaines dispositions du R.C.U.; que, s'agissant de l'insertion en aire de bâtisse ouvert, il observe que le fonctionnaire délégué reconnaît que le projet déroge à la densité faible du quartier; qu'il remarque que le projet aboutit à 63,9 logements à l'hectare au lieu des 9,17 logements à l'hectare existants actuellement; qu'il conteste dès lors l'affirmation du fonctionnaire délégué selon laquelle la densité ne serait pas excessive; que, surtout, selon lui, le caractère prétendument limité d'une dérogation ne constitue pas une motivation adéquate quant au caractère exceptionnel de recourir à celle-ci; qu'il estime qu'il en est de même du motif selon lequel "il y a lieu de promouvoir une densification plus importante de l'habitat" qui constitue davantage une

conception nouvelle des exigences d'urbanisation qui pourrait conduire à une modification du R.C.U. mais non à une dérogation à celui-ci; qu'en ce qui concerne la toiture plate et le matériau de toiture, il considère que le motif invoqué, à savoir diminuer la hauteur du bâtiment, est non pertinent dans la mesure où la partie plate de la toiture a un gabarit équivalent à la toiture en versant, outre le fait que le fonctionnaire délégué ne justifie pas la dérogation aux matériaux de toiture ni le caractère exceptionnel de ces dérogations; qu'en ce qui concerne les terrasses en toiture, il fait valoir que le fonctionnaire délégué ne justifie même pas le caractère exceptionnel de la dérogation et que le motif selon lequel les prises de vue seraient conformes au Code civil, ne constitue pas un motif pertinent, le propre du R.C.U. étant d'édicter des règles qui ne se réduisent pas aux règles de voisinage; qu'il ajoute que cette dérogation a un impact important sur sa propriété puisqu'une des terrasses accordera des vues directes sur sa salle de bains; qu'en ce qui concerne l'exigence prescrite par l'article 113 du CWATUP, il renvoie aux développements de la requête unique;

Considérant, sur les deux moyens réunis, quant à l'exception d'illégalité de l'article 16.1 du R.C.U. de la commune de Frameries, que l'article 78, § 1er, du CWATUP dispose notamment comme suit :

> " 1er. Le conseil communal peut édicter un ou des règlements communaux d'urbanisme.
> [...]
> Ils contiennent pour l'ensemble du territoire communal ou une partie de ce territoire dont ils fixent les limites :
> 1/ en ce qui concerne tant les bâtiments principaux que secondaires, les prescriptions relatives à l'implantation, à la hauteur et aux pentes de toitures, aux matériaux d'élévation et de couverture, ainsi qu'aux baies et ouvertures.
> [...]
> Ils peuvent en outre contenir toute autre indication visée à l'article 76";

Considérant que l'article 82, alinéa 2, du CWATUP dispose qu'"il ne peut être dérogé, dans les règlements communaux d'urbanisme nouveaux, aux stipulations [sic] des plans d'aménagement en vigueur"; qu'ainsi, un règlement communal d'urbanisme ne peut comporter des dispositions qui ont pour objet de déterminer la destination ou la localisation d'une zone ou, en ce qui concerne un immeuble, son affectation, son utilisation ou sa localisation;

Considérant que la parcelle litigieuse se situe en zone d'habitat au plan de secteur; qu'au schéma de structure communal, elle se situe aussi en zone d'habitat; que le règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 11 juin 1995, place la parcelle litigieuse en "aire de bâtisse en ordre ouvert", définie à l'article 16.1.A dudit règlement; que cette disposition est rédigée notamment comme suit :

" L'aire est caractérisée par des quartiers de type résidentiel de faible densité. Elle comporte des habitations d'ordre ouvert de type "villas" au milieu de la parcelle entourée de jardins.
[...]";

Considérant que, contrairement à ce que soutient la première partie intervenante, cette disposition ne déroge pas à l'affectation prévue par le plan de secteur ni à l'utilisation de la zone prévue par celui-ci; qu'elle se contente de préciser, pour une partie du territoire de la commune, que l'implantation des habitations doit se faire en ordre ouvert de manière à aboutir à des quartiers de type résidentiel de faible densité; qu'en limitant la densité d'occupation au sol des bâtiments, le R.C.U. ne fait qu'édicter des règles complémentaires d'urbanisation qui n'entrent pas en contradiction avec l'affectation prévue au plan de secteur; que l'exception doit dès lors être rejetée;

Considérant, quant aux dérogations accordées par le fonctionnaire délégué, que l'article 113 du CWATUP, dans sa version applicable à l'espèce, dispose comme suit :

" Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.
[...]";

Considérant que l'article 114 du CWATUP, dans sa version applicable à l'espèce, dispose comme suit :

" Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1er, 3/";

Considérant qu'il ressort des articles 113 et 114 du CWATUP que les dérogations à un règlement communal d'urbanisme ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel; que cette restriction impose à l'autorité administrative, non seulement un usage modéré de la dérogation, mais une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, outre le respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation; que celle-ci ne peut être admise que si l'autorité qui l'octroie appréhende de manière précise les différentes prescriptions auxquelles il est dérogé, afin de pouvoir motiver adéquatement l'octroi des dérogations et leur caractère exceptionnel; que le caractère exceptionnel de la

dérogation s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant 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 l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait qui lui servent de fondement; que si un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure, 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, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'il y a lieu tout d'abord de vérifier l'existence et, le cas échéant, l'importance des dérogations au R.C.U., la première partie intervenante contestant, de manière surprenante d'ailleurs, qu'elles existent alors qu'elle les a pourtant sollicitées dans sa demande de permis;

Considérant, plus particulièrement quant à la densité d'occupation de la parcelle par le projet autorisé, que celle-ci a, à juste titre, été qualifiée d'importante par les parties adverses; que, selon le second intervenant, le projet aboutit à une occupation de 63,9 logements à l'hectare au lieu des 9,17 logements à l'hectare existants dans le quartier; que les parties adverses et la première partie intervenante ne contestent pas ce calcul; que, sous peine de vider de son sens l'article 16.1.A du R.C.U., il ne peut être soutenu, comme le fait la première intervenante, que la densité devrait être calculée non pas en fonction de la parcelle litigieuse mais en fonction du quartier; qu'un tel raisonnement aboutirait à ce qu'il puisse être construit de manière dense sur une partie du territoire concerné pour autant que les autres parties ne soient pas construites; que l'article 16.1.A doit aussi être lu en combinaison avec l'article 6 du R.C.U., lequel dispose notamment que "toute construction nouvelle ou transformée doit tenir compte de l'environnement existant constitué de volumes construits et d'espaces non construits publics ou privés"; qu'à cet égard, lors de l'instruction de la demande de permis, l'auteur du projet en convenait dans sa note de motivation sur le projet réactualisé, au contraire de ce qu'il soutient dans sa requête en intervention;

Considérant qu'il en résulte qu'une dérogation au R.C.U. devait être accordée;

Considérant que le fonctionnaire délégué motive l'octroi de la dérogation, au regard des articles 113 et 114 du CWATUP, comme suit :

" Considérant que la densité des logements est plus importante que celle du quartier, mais que cette dernière est particulièrement basse et que la construction d'un immeuble de 20 logements sur un terrain de +/- 30 ares n'est pas excessive, vu la zone d'habitat définie au plan de secteur;
Considérant que la volumétrie du projet modifié a été conçue de manière à éviter la construction d'un bloc monolithe tel que prévu initialement;
Considérant que la hauteur du bâtiment (5 mètres sous corniche) se rencontre à proximité du terrain, et est conforme au RCU;
[...];
Considérant que le projet modifié constitue une nette amélioration par rapport au premier projet d'un immeuble trop massif de 29 logements;
Considérant que le projet est conforme au plan de secteur et à l'article 1er du CWATUP qui prône de rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par une gestion parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager;
Considérant que l'implantation prévue en ordre isolé avec dégagements importants et volumétrie de 2 niveaux sous corniche peut être admise sans remettre en cause les règles essentielles de l'habitat en zone urbaine;
[...];
Considérant que, pour rencontrer de manière durable les besoins sociaux économiques de notre région ainsi que de promouvoir une gestion parcimonieuse du sol et de ses ressources, il y a lieu de promouvoir une densification plus importante de l'habitat que dans le passé;
Considérant que la densité ici prévue s'intègre harmonieusement à la densité du quartier environnant";

Considérant que justifier l'octroi de la dérogation par le fait que le quartier est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur et que le projet y est conforme, ne permet pas de comprendre pourquoi il est dérogé au R.C.U.; que si l'article 1er prône entre autres une gestion parcimonieuse du sol, ce n'est pas en dérogeant à une règle essentielle du R.C.U. que ce besoin doit être rencontré mais par une modification du R.C.U. lui-même; qu'en effet, se référer à l'article 1er du CWATUP pour justifier la dérogation signifie que celle-ci devrait dans tous les cas être acceptée au nom de la gestion parcimonieuse du sol, ce qui aboutirait à écarter systématiquement l'application de l'article 16.1 du R.C.U.;

Considérant, par ailleurs, qu'affirmer que la densité projetée s'intègre harmonieusement à la densité du quartier environnant constitue une affirmation non autrement étayée et qui, au vu des dossiers déposés, paraît contraire à la réalité; qu'il s'agit de construire un immeuble, certes non plus monolithique comme dans le premier projet, mais d'une longueur de plus de 50 mètres, d'une profondeur de plus de 17 m et d'une hauteur totale au faîte, lequel est coupé, de 9,50 m; qu'au vu des plans déposés par les parties, une telle volumétrie ne s'harmonise pas de toute évidence avec les

constructions existantes, lesquelles sont constituées de maisons unifamiliales de type villa et ayant des gabarits normaux; que la motivation de la dérogation ne permet pas de comprendre en quoi celle-ci est compatible avec la destination de l'aire de bâtisse en ordre ouvert de faible densité, le caractère architectural de ladite aire et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions; qu'il y a lieu à cet égard d'observer que l'article 6.b) du R.C.U. prévoit que "la construction nouvelle [...] doit tenir compte des gabarits existants en largeur, profondeur et hauteur";

Considérant que le caractère exceptionnel de la dérogation n'est pas non plus motivé de manière adéquate par le fonctionnaire délégué; que la circonstance que, selon le fonctionnaire délégué, la densité du projet ne serait "pas excessive" ne justifie en rien le caractère exceptionnel de la dérogation; qu'il en est de même de la volonté de promouvoir une densification plus importante de l'habitat en zone urbaine; que la motivation contenue dans le permis d'urbanisme invoquée par la première partie intervenante, ne peut, en admettant même qu'elle soit pertinente, pallier les lacunes de la motivation de la décision du fonctionnaire délégué;

Considérant que le requérant conteste aussi qu'il s'agit de deux villas jumelées; qu'à cet égard, il y a lieu d'observer que les appartements du rez-de-chaussée auront accès à des jardins privatifs, séparés par des haies et au nombre total de 4; que l'entrée est commune à tous les appartements; que prétendre qu'il s'agit de deux villas jumelées apparaît dès lors un leurre architectural; qu'une dérogation aurait dû être sollicitée;

Considérant qu'il en résulte que les deux moyens sont manifestement sérieux;

Considérant, quant aux autres griefs soulevés par le second intervenant (toiture plate et terrasses en toiture), qu'en vertu de l'article 21bis des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, même si ces illégalités sont établies, elles ne peuvent être retenues à défaut d'être invoquées par le requérant lui-même;

Considérant, quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable, que le requérant invoque notamment, en premier lieu, le risque de dénaturation du quartier par l'immeuble litigieux; qu'il invoque, à cet égard, la disproportion du bâtiment par rapport aux autres habitations; qu'il observe en effet qu'un tel bâtiment constituera un choc visuel puisqu'il n'y a pas de bâtiments semblables dans la zone constructible et qu'une zone agricole avec champs et prairie entoure le quartier; qu'il se réfère en outre aux arrêts du Conseil d'Etat n^{os} 90.328 du 19 octobre 2000, 105.504 du 15 avril 2002 et

94.268 du 26 mars 2001 et en déduit que la construction d'un immeuble d'un gabarit important, dont le permis est entaché d'illégalité lui cause un préjudice; qu'il relève, en deuxième lieu, que tant la circulation que la question du parking sont problématiques; qu'il prétend que la rue des Castillons est une impasse étroite réduite à une bande de circulation en pavés après 150 mètres et terminée par un rond point à 400 mètres de l'entrée de la rue; qu'il soutient que les vingt appartements impliqueront 30 à 40 véhicules pour les habitants de l'immeuble dont question, auxquels il faut ajouter ceux des visiteurs; qu'il prétend que, pour faire demi-tour, les véhicules n'iront pas au bout de la rue mais effectueront la manoeuvre au début de la rue, ce qui entraînera des problèmes pour sortir de la rue des Castillons dans l'avenue du Champ de Bataille eu égard aux chicanes placées à proximité du carrefour; qu'il fait valoir ensuite que les chicanes ont été placées dans le but de limiter la vitesse des voitures et que les enlever engendrerait d'autres difficultés, tel le danger de s'insérer dans une circulation plus rapide; qu'il relève aussi que des problèmes de circulation résulteront de l'étroitesse de la rue qui rend difficiles les croisements de véhicules, dont des engins agricoles, lorsque des véhicules sont garés; qu'il observe encore que si les accotements déjà étroits étaient utilisés comme parking, les piétons ne pourraient plus les emprunter et devraient circuler sur la rue; qu'il ajoute que les manoeuvres effectuées avant le rond-point situé au bout de la rue seront préjudiciables du fait que la rue n'est pas équipée pour recevoir un supplément de charroi; qu'enfin, selon lui, les 10 places de parking en surface et les 20 places de parking en sous-sol ne résoudront pas les problèmes évoqués puisque le terrain ne se situe pas à proximité du centre-ville et que les déplacements fréquents se feront dès lors en voiture, les riverains ne rentrant pas celle-ci dans leur garage en journée;

Considérant que la partie adverse conteste le caractère disproportionné du bâtiment projeté en arguant qu'il s'agit de deux villas à appartements présentant des ouvertures, d'un gabarit tout à fait acceptable au regard du bâti environnant et implantées en zone d'habitat au plan de secteur sur une parcelle ayant vocation à être construite; qu'elle réfute les référence aux arrêts n^{os} 90.328 et 105.504 précités, les cas d'espèce tranchés étant différents des circonstances caractérisant le présent dossier; qu'elle estime que les problèmes de circulation dénoncés ne sont pas établis de manière concrète et vraisemblable et soutient que :

- la voirie est apte à accueillir un charroi supplémentaire;
- la construction d'une place de parking et demi par logement est suffisante pour absorber les véhicules supplémentaires;
- les difficultés de circulation dénoncées sont purement hypothétiques et risquent de se présenter n'importe où;

– le fait de ne pas rentrer son véhicule au garage est purement hypothétique. Le fait de posséder un garage peut entraîner la conséquence tout aussi vraisemblable que l'on en profite pour éviter de chercher une place de parking;

qu'elle observe enfin que le requérant n'indique pas où se situe sa maison par rapport au projet et indique que celle-ci se trouve à une distance importante si bien que le projet ménageant de nombreuses ouvertures ne peut ôter toute vue ni causer des pertes de lumière ou d'ensoleillement, ce dont le requérant ne se plaint pas; qu'elle estime que le requérant se plaint en réalité du fait que l'on va construire en face de chez lui, ce qui constitue une charge normale de voisinage qu'il doit supporter;

Considérant que la première partie intervenante fait valoir que le requérant reconnaît le caractère constructible de la parcelle sur laquelle il n'a aucune vue directe et que le projet respecte le R.C.U. en terme de gabarit; qu'elle relève aussi que le nombre de villas unifamiliales acceptables, selon la requête unique, aurait un impact visuel plus important que celui découlant de la réalisation du projet autorisé; qu'elle considère que le "requérant reste en défaut de démontrer in concreto en quoi ce projet particulier «dénature le quartier»"; qu'elle souligne que la gravité des perturbations ne peut être appréciée par rapport à la situation existant précédemment mais par rapport aux prescriptions urbanistiques qui auraient dû être appliquées et qu'en l'occurrence, toutes celles applicables relatives aux dimensions, à l'implantation, au gabarit, au style ont été respectées; que, concernant les difficultés de circulation, elle précise que le projet ne se situe pas au fond de l'impasse et que la maison du requérant se trouve au-delà du terrain concerné par le projet; qu'elle affirme aussi que, sur la longueur de ce terrain, la rue n'est pas en pavés et est large de 6 mètres ce qui permet des demi-tours immédiats sans que les véhicules ne doivent aller jusqu'en face de la propriété du requérant; qu'elle nie l'existence de problèmes de parking du fait de la création de 20 places en sous-sol et de 10 places en surface, avec un accotement pour piétons, sur terrain privé; qu'elle ajoute que la rue du Grand Trait est déjà une voirie fort fréquentée; qu'elle fait valoir que le projet litigieux vise à s'implanter sur la dernière parcelle non-bâtie du quartier, qui du fait de sa dimension et de sa forme particulière ne favorise pas l'implantation de logements individuels; que, selon elle, l'autorisation a été délivrée "à titre exceptionnel" en fonction des circonstances particulières du cas d'espèce;

Considérant, quant au risque de dénaturation du quartier invoqué, que celui-ci doit s'apprécier à l'aune des normes applicables à la zone, à savoir l'article 16.1 du R.C.U. qui prévoit une aire de bâtisse en ordre ouvert de faible densité; que le requérant était en droit d'attendre le respect de ces règles ou, à tout le moins, que les dérogations éventuelles à celles-ci soient prévisibles et acceptables; qu'en l'espèce, la

dérogation à cette disposition est à ce point importante qu'elle la dénature complètement; qu'elle aboutit à faire supporter au voisinage, dont le requérant, la vision d'un immeuble qui, quelque soient ses qualités architecturales, dénature le quartier de par son gabarit et le nombre de logements admis;

Considérant que, s'agissant des difficultés de circulation, celles-ci doivent aussi s'apprécier en fonction des règles prévisibles pour la zone affectée en aire d'habitat en ordre ouvert de faible densité; que l'article 6.a), du R.C.U. dispose notamment que "la construction nouvelle [...] ne peut pas nuire aux conditions de calme [...] du voisinage"; que le projet entraînera inévitablement la présence d'environ 30, voire 40 véhicules supplémentaires, vu le standing de l'immeuble, dans une rue où jusqu'alors, la circulation était plus que réduite, celle-ci desservant actuellement cinq habitations unifamiliales et des terrains agricoles;

Considérant que, dans ces circonstances, le préjudice doit être tenu pour grave; qu'il est par nature difficilement réparable;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont remplies,

D E C I D E :

Article 1er.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme IMMO FRACEN et Yves DENEYER sont accueillies.

Article 2.

Est suspendue l'exécution

- du permis d'urbanisme délivré le 30 juillet 2009 par la commune de Frameries à la société anonyme IMMO FRACEN, ayant pour objet la construction d'un immeuble de vingt appartements sur un terrain sis à La Bouverie, rue des Castillons, cadastré section A, no 4d,

- de la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 15 juillet 2009 accordant les 4 dérogations au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de Frameries, proposées par le collège communal de la commune de Frameries.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre des référés, le quinze janvier deux mille dix par :

M[me]	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN. S. GUFFENS.