CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.845 du 20 décembre 2016

A. 214.579/XIII-7202

En cause : 1. **GRUTMAN** Marie-Adélaïde,
2. **PADUANELLI** Roberto,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6,
4030 Grivegnée,

contre :

1. **la Commune d'Oupeye,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Partie intervenante :

la Société anonyme SOBAT,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 26 décembre 2014 par Marie-Adélaïde GRUTMAN et Roberto PADUANELLI qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme octroyé le 23 octobre 2014 par le collège communal d'Oupeye à la société anonyme (S.A.) SOBAT et ayant pour objet la construction d'un immeuble de huit appartements sur un bien sis rue François JANSSEN, cadastré 7ème division, Heure-le-Romain, section A, n° 577 C pie;

Vu la requête introduite le 16 février 2015 par laquelle la S.A. SOBAT demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 4 mars 2015 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^me^ VANDERHELST, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 20 octobre 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 1^er^ décembre 2016 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me P. MOËRYNCK, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Fl. NATALIS, loco Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ VANDERHELST, 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 se présentent comme suit :

1. La S.A. SOBAT est propriétaire d'une parcelle sise rue François Janssen à Heure-le-Romain, cadastrée Division 7, section A, n^o^ 577C.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège, en zone résidentielle au schéma de structure communal (S.S.C.) et en aire et sous-aire "zone A/51" au règlement communal d'urbanisme.

2. Fin 2012, la S.A. SOBAT introduit une demande de permis d'urbanisme relative à la parcelle susmentionnée et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements.

3. Le 4 avril 2013, la S.A. SOBAT retire et remplace cette demande par une nouvelle demande, tenant notamment compte de modifications demandées par le collège communal d'Oupeye sur le précédent projet. Il en est dressé récépissé le 11 avril 2013.

La note explicative accompagnant la demande de permis précise notamment que "ce projet se compose de 3 volumes abritant 8 appartements et d'un volume semi-enterré abritant une partie des zones de parking", que "le bâtiment se veut basse énergie, bioclimatique et écologique" et que "l'architecture se veut contemporaine et utile".

4. Le 7 mai 2013, le collège communal accuse réception du dossier complet de demande de permis.

Le même jour, il transmet le dossier au fonctionnaire délégué.

5. Une enquête publique est organisée du 6 au 20 mai 2013, pour le motif exprimé comme suit dans l'avis d'enquête :

" [...]

Une enquête publique est rendue nécessaire suivant
l'article 330 2° du CWATUPE : la construction ou le reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou le front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieur à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres, les bâtiments situés sur les parcelles contiguës.

[...]".

Elle donne lieu à sept courriers de réclamations et observations, parmi lesquels un émanant de la première partie requérante et un autre de la seconde partie requérante.

6. Le 28 mai 2013, le fonctionnaire délégué fait savoir au collège communal d'Oupeye que le formulaire d'engagement PEB joint à la demande de permis est incomplet et erroné; il ne porte pas de numéro de référence et est erroné au niveau de la subdivision du bâtiment.

7. Le 12 juin 2013, l'architecte en charge du projet dépose un nouveau formulaire d'engagement PEB.

8. Le 25 juin 2013, l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs (IILE) informe la première partie adverse de son avis de principe favorable sur le projet, moyennant le respect de plusieurs conditions.

9. Le même jour, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet à l'unanimité un avis défavorable sur le projet.

10. Le 10 juillet 2013, le collège communal d'Oupeye émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

11. Le 21 août 2013, le fonctionnaire délégué donne également un avis favorable conditionnel sur le projet.

12. Le 3 octobre 2013, le collège communal d'Oupeye octroie le permis d'urbanisme sollicité, moyennant le respect de plusieurs conditions.

13. Par une requête du 25 mars 2014, les parties requérantes introduisent un recours en annulation à l'encontre de ce permis. Ce recours est enrôlé sous le numéro A. 212.019/XIII-6942.

14. Le 15 septembre 2014, la S.A. SOBAT, par l'intermédiaire de son conseil, introduit de nouveaux plans auprès de la première partie adverse. Ils sont accompagnés d'une note explicative, d'un "Rapport de modification des plans et Descriptif de la végétation" et des attestations de l'architecte.

Une nouvelle notice d'évaluation des incidences accompagne également la demande.

La note explicative indique que les modifications apportées par rapport au permis délivré le 3 octobre 2013 reposent sur les justifications suivantes :

" ● Afin de répondre aux remarques de la délibération du 10 juillet 2013 et à l'avis du fonctionnaire délégué, les modifications portent sur :
  o L'utilisation de végétaux à feuillage persistant de type «lierre» pour recouvrir de façon permanente la structure métallique en caillebotis afin de limiter les vues directes.
  o La suppression du zinc par le remplacement en crépis de ton taupe.
● Afin de répondre aux remarques formulées par le service de prévention incendie, nous nous sommes permis de les intégrer dans les nouveaux plans du permis d'urbanisme en date du 15/09/2014.
● Afin de répondre à certaines remarques émises lors de l'enquête publique et plus précisément aux remarques pertinentes des deux voisins directs du projet, Monsieur Paduanelli et Madame Grutman, contestant l'implantation du bâtiment à construire, notamment au regard des limites des propriétés de chacun. Dans cette objectif, nous avons supprimé les semelles de fondation

débordant sur la propriété des voisins pour un radier général sans débordement, la suppression du drain périphérique et nous avons diminué le bâtiment à gauche et à droite de 15 cm".

15. Le 16 octobre 2014, le collège communal d'Oupeye retire sa décision du 3 octobre 2013. Le caractère définitif de ce retrait est constaté dans l'arrêt n° 233.818 du 12 février 2016, par lequel le Conseil d'Etat constatera également que le recours enrôlé sous le numéro A. 212.019/XIII-6942 a perdu son objet.

16. Le 23 octobre 2014, le collège communal d'Oupeye délivre le permis d'urbanisme sollicité, tel que visé par les plans modifiés, moyennant le respect de diverses conditions. Il s'agit de l'acte attaqué et est rédigé comme suit :

" LE COLLEGE,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Vu l'article L1123, 23° du CDLD;

Vu le Livre I^er du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;

Vu le Livre IV du CWATUPE relatif à la procédure PEB et les articles 530 et suivants relatifs aux mesures d'exécution;

Vu l'art. 137 du CWATUPE relatif à l'obligation de l'indication de l'implantation par le Collège communal;

Vu la circulaire Ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement.

Considérant le règlement communal d'urbanisme relatif à l'indication de l'implantation des constructions nouvelles approuvé par le Conseil Communal du 28/05/2009;

Vu le règlement de police arrêté par le Conseil Communal en date des 25 février 1982 et 3 septembre 1982 imposant notamment le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'égouttage existant en voirie;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 11 avril 2013 par la S.A SOBAT relative à la construction de 8 appartements ainsi que la construction d'un volume semi enterré abritant une partie des zones de parking sur le bien situé rue François Janssen à Heure-le-Romain, cadastré section A n° 577C;

Vu l'accusé de réception de dossier complet dressé le 7/5/2013;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et qu'à l'examen de celle-ci, l'autorité communale estime que le projet considéré ne devrait pas générer d'incidences notables sur l'environnement qui nécessiteraient la réalisation d'une étude d'incidences (Cf. art D.68 du Code de l'environnement);

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de LIEGE, approuvé par A.E.R.W du 26/11/1987;

Considérant que la numérotation des appartements s'effectue comme suit :

Rez de chaussée :
• appartement n° 1 à gauche : 18/02
• appartement n° 2 à gauche au fond 18/03
• appartement n° 3 à droite 18/01

1er étage :
• appartement n° 4 à gauche 18/12
• appartement n° 5 à gauche au fond : 18/13
• appartement n° 6 à droite : 18/11

2ème étage :
• appartement n° 7 à gauche 18/22
• appartement n° 8 à droite 18/21

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée conformément à l'article 330-2° du CWATUPE;

Considérant qu'elle s'est tenue du 6 mai 2013 au 20 mai 2013

Considérant qu'une permanence a été réalisée le 16 mai 2013 de 16h00 à 20h00;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête réalisée dans le cadre du présent permis, plusieurs réclamations ont été introduites; que celles-ci peuvent se résumer comme suit :

- Sur le risque d'une diminution du parking dans la rue et qu'une révision du parcage et passage dans cette rue est nécessaire. Non respect du caractère rural de Heure le Romain par l'implantation de ce nouvel immeuble en raison de sa forme et des matériaux utilisés;
- La densité des surfaces construites trop importante vu la superficie du terrain et par rapport aux constructions voisines et au schéma de structure (en cours d'élaboration);
- Volumétrie trop imposante, terrain déjà en surplomb de la voirie, d'où effet d'écrasement;
- Le langage architectural du bâtiment projeté appartient plus au caractère urbain que rural, choquant car proximité d'un bâtiment rural classé (grange de la ferme de l'abbaye du Val Benoît).
- L'utilisation exclusive de toitures plates ne correspond nullement à la typomorphologie des bâtiments environnants;
- Opposition du bâtiment projeté avec l'environnement proche en raison des matériaux utilisés (crépis ton gris clair, zinc,...) de la structure du bâtiment et des couleurs utilisées;
- L'accès au garage qui présente une pente de 15 %, accès difficile en période hivernale;
- Le risque des problèmes de vue sur la propriété de gauche car les ouvertures et les terrasses sont dirigées vers ce bâtiment et ce, en raison de la position en surplomb du terrain même si présence d'un mur végétal. Cette végétation sera partiellement disparue en période hivernale. D'où risque de nuisances visuelles et sonores;
- Hauteurs inacceptable des murs mitoyens (5m) prévus pour la protection de l'intimité entre voisins et principalement par rapport au voisin de gauche-risque d'ombre important à l'éclairement
- Les murs mitoyens présentent un drainage situé côté voisin et non sur la propriété voisine
- Opposition au nouveau projet qui est en complète rupture avec le cadre historique;

- La non intégration dans le bâti existant- dégradation massive de la qualité du patrimoine rural et de l'unité morphologique que le village forme dans le paysage;
- Le projet se situe en plein cœur du village, à proximité d'un église, d'un ancien presbytère et d'une ferme classée. Les bâtisses avoisinantes sont de type classique et dépourvues de toitures plates
- L'articulation du volume avec l'espace public, les proportions, les gabarits, le type de toiture, les percements et les matériaux utilisés ne respectent en rien le bâti existant;
- La déminéralisation du site : la surface construite représente plus de 2/3 de la surface totale, élimination importante du talus en façade avant, végétation quasi inexistante, non respect du relief existant et «asphaltage intensif» de l'avant du bâtiment et les garages prévus en dessous du niveau 0;
- L'ampleur du bâtiment- 8 appartements sur un terrain de 1.100m^2, augmentation de la circulation dans la rue,
- Pas de présence d'image sur le panneau d'affichage;
- Le fait qu'un projet similaire à celui proposé par la S.A SOBAT (type contemporain) a été modifié suite aux conditions suivantes émises par la Commune :
  - réalisation d'un immeuble de type «classique»
  - maximum 3 appartements;
  - remplacement de la toiture plate par une toiture double pente;
  - utilisation d'une brique uniforme, pas de beige et rose-beige, joint gris moyen, crépi et autres proscrits;
- Le nombre d'appartements assez élevé (8) qui risque de charger ce site, proposition de conserver et valoriser davantage et peut être dans une optique touristique ce vieux coin typique d'Heure.

Vu la décision de délivrance du permis prise par le Collège communal en date du 3 octobre 2013;

Vu la délibération du Collège du 28 novembre 2013 prenant connaissance du courrier de Maître Lebrun concernant la mise à disposition des documents administratifs et des plans du permis n^o 78.13.4 délivré le 3 octobre 2013 à la S.A SOBAT à Heure le Romain;

Attendu qu'une requête en annulation a été introduite le 26 mars 2014 par Madame GRUTMAN et Monsieur PADUANELLI à l'encontre de la décision du 3 octobre 2013;

Vu le courrier accompagné de nouveaux plans que la S.A. SOBAT a déposé le 17 septembre 2014 à l'appui de sa demande de modification du permis d'urbanisme n^o 78.13.4 délivré en date du 3 octobre 2013;

Vu l'acte du Collège du 16 octobre 2014 décidant, à la demande de la SA SOBAT, de retirer purement et simplement le permis délivré le 3 octobre 2013, rendant, par là, sans objet le recours introduit par les voisins contre cet acte;

Attendu qu'il ressort de l'enquête publique, qui s'est déroulée entre le 6 et le 20 mai 2013, que les voisins directs du projet de la S.A SOBAT, M. Paduanelli et Mme Grutmann, contestent l'implantation du bâtiment à construire notamment au regard des limites des propriétés de chacun;

Attendu que les nouveaux plans que la S.A SOBAT dépose aujourd'hui ont pour objet de répondre à ces critiques, ce qui permet à la Commune de retirer le permis contesté et de délivrer un projet sur base des plans modifiés;

Considérant la demande de la SA SOBAT visant à délivrer un nouveau permis sans tenir une nouvelle enquête publique au vu des plans modifiés déposés, ceux-ci ne contenant que des réponses aux critiques émises dans le cadre de l'enquête;

Considérant qu'il ressort de la jurisprudence constance du Conseil d'Etat que :

« (...) il n'y a pas lieu d'ordonner une nouvelle enquête publique lorsqu'une modification apportée à un projet résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête initiale qui s'y attache directement. Une nouvelle enquête n'est pas davantage requise lorsque la modification introduite en cours de procédure n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles. Lorsque le demandeur de permis a déposé un nouveau plan, que ce nouveau plan n'emporte aucune modification du projet en tant que tel, s'agissant seulement de répondre aux critiques émise par le fonctionnaire délégué, critiques trouvant leur fondement notamment dans la réclamation des requérants, elle ne peut être assimilée à une modification du projet litigieux» (CE, n° 214.842 du 22 août 2011);

Considérant qu'il apparaît en effet de l'examen des plans modifiés déposés par la SA SOBAT que les modifications apportées aux plans sont de faible importance ou qu'elles répondent aux remarques qui ont été formulées par les réclamants dans le cadre de l'enquête publique;

Considérant que les modifications apportées peuvent se résumer comme suit :
- suppression du zinc et remplacement par un crépi couleur taupe;
- modification des constructions sur les axes mitoyens par une diminution du bâtiment de 15 cm et par la suppression du drain périphérique situé le long des murs mitoyens;
- modification de l'implantation du mur végétal, augmentation des végétaux et définition du type de végétaux utilisés. Ces végétaux seront à feuilles persistantes afin de supprimer les vues directes vers le voisinage et de privatiser les différents espaces extérieurs et intérieurs;
- création d'une toiture végétale de type «Pachysandra Terminalis» et placement d'un garde corps vitré pour repousser les vues directes à plus de deux mètres;
- modification de l'alignement du mur mitoyen droit qui a été implanté en totalité sur le terrain de la SA SOBAT;
- augmentation de la longueur du mur végétal afin de supprimer les vues directes vers le voisinage

Attendu que le projet a fait l'objet d'une enquête publique pour des raisons de profondeur et de hauteur de la construction projetée, où les voisins ont pu exprimer leur avis divergents sur cette question;

Attendu que concrètement, puisque la taille du projet n'est pas augmentée, ni en profondeur, ni en hauteur, des plans modifiés peuvent donc être introduits et se solder par l'octroi d'un nouveau permis, sans devoir passer par la tenue d'une nouvelle enquête publique;

Vu les plans modifiés du 17 septembre 2014 introduits par la SA SOBAT sise rue Gamet, 40 à HEURE-LE-ROMAIN et relative à la construction d'un immeuble comprenant 8 appartements ainsi que la construction d'un volume semi enterré abritant une partie des zones de parking sur le bien cadastré section A n° 577C situé rue François Janssen à HEURE-LE-ROMAIN;

Considérant que, suite aux réclamations émises lors de l'enquête publique réalisée dans le cadre du permis délivré le 3 octobre 2013, l'avis de la CCATM, et la complexité du projet celui ci a été remanié par l'auteur de projet avant de faire l'objet de plans modifiés tels que déposés actuellement;

Considérant que sur base des éléments rentrés et de l'analyse faite par l'architecte communal, le dossier a été considéré comme complet;

Vu les éléments ressortant de l'enquête publique, tels que libellés ci-avant;

Vu l'avis émis le 25 juin 2013 par la CCATM et libellé comme suit :

La Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de la Mobilité EMET UN AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité, pour les raisons suivantes et approuve cet avis en séance :

- Il eu été plus opportun d'adoucir la volumétrie du premier projet en y ajoutant une toiture à 2 versants qui s'intégrerait dans la volumétrie de la construction à toiture plate;
- le projet doit être plus humble afin de mieux respecter le voisinage et notamment en réduisant la densité d'occupation au sol et la volumétrie de la construction;
- la façade latérale droite est trop imposante par rapport au voisin;
- il serait plus opportun d'utiliser le même matériau pour l'ensemble du bâtiment à l'exception du volume garage;
- le projet a perdu de sa simplicité il présente des interpénétrations de toitures disgracieuses; l'architecture est trop complexe par rapport à l'environnement bâti immédiat et au patrimoine environnant; l'effet de masse du projet est augmenté;
- les terrasses constituent un non respect du voisinage et du patrimoine environnant;
- il serait opportun de redescendre le bâtiment par rapport au niveau de la route.

Attendu que cependant que la délivrance sur le projet tel que déposé, sur base des plans modifiés, peut être motivé comme suit;

Attendu que ce projet se compose de 3 volumes abritant 8 appartements et d'un volume semi-enterré abritant une partie des zones de parking;

Attendu que le nombre de zones de stationnement (12 places : 6 int.+6 ext.) correspond aux normes urbanistiques (1,5 places par appartement);

Attendu que le bâtiment se veut basse énergie, bioclimatique et écologique;

Attendu que les percements des façades ont été réfléchis de manière à souligner la verticalité des baies tout en tenant compte de l'orientation;

Attendu que les matériaux (couleur + texture) utilisés sont en relation directe avec les matériaux que l'on retrouve dans le cadre bâti existant;

Attendu que l'architecture se veut contemporaine;

Attendu que l'implantation du bâtiment et l'orientation des baies ont été étudiées pour offrir un ensoleillement optimal aux différents logements;

Attendu que les volumes ont été implantés de manière à respecter les alignements et gabarits des bâtiments voisins (cf. implantation);

Attendu que le bioclimatisme impose une répartition assez stricte des fenêtres selon l'orientation;

Attendu que la façade Est (à rue) a été étudiée de manière à bénéficier d'un maximum d'ensoleillement tout en conservant l'intimité des appartements;

Attendu que le volume semi-enterré s'aligne par rapport au bâtiment de gauche et offre au volume supérieur une assise en répondant de façon contemporaine à la muraille d'en face;

Attendu que la façade Nord est sobre et peu ouverte pour minimiser les pertes d'énergie. Les baies ont été étudiées pour réduire les vues directe sur le bâtiment voisin. De plus, un mur végétal est utilisé au niveau de la circulation pour renforcer l'intimité du bâtiment voisin;

Attendu que la façade Ouest (arrière) est ouverte de manière à bénéficier d'un maximum de luminosité tout en limitant les surchauffes;

Attendu que les baies de la façade Sud ont été étudiées pour minimiser les vues directes sur les bâtiments proches. Elles ont également été étudiées pour maximiser l'apport solaire;

Attendu que le volume semi-enterré offre également au volume supérieur une terrasse;

Attendu que les toitures des deux volumes secondaires sont plates avec une orientation plein sud pour pouvoir bénéficier d'une orientation optimale pour les toitures terrasse;

Attendu que la toiture du volume principal est inclinée avec une orientation plein sud pour pouvoir bénéficier d'une orientation optimale et maximiser la surface des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques;

Attendu que l'implantation du bâtiment a pour but de s'intégrer au relief du sol sans trop le modifier, notamment en travaillant avec un volume semi-enterré et l'utilisation de toitures terrasses au 1er étage donnant accès direct au jardin;

Attendu que vu le dénivelé du terrain naturel et l'orientation, il a été opté pour des volumes à toiture plate et à un versant afin d'améliorer le compactage du projet et son intégration aux gabarits voisins;

Attendu que l'architecture en gradin offre une assise aux 3 volumes destinée au logement;

Attendu que les circulations sont placées à l'extérieur pour alléger l'impact visuel du projet;

Attendu que l'utilisation d'énergie dite «verte» : utilisation de panneaux photovoltaïques pour l'électricité, de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire et chauffage avec un appoint d'une pompe à chaleur de 15kw (max.)

Vu la récupération des eaux à l'aide de la citerne à eau de pluie;

Attendu que l'élaboration de ce bâtiment basse énergie a été faite avec trois objectifs principaux : le respect de l'environnement à court et long terme, l'intention de répondre au mieux aux prescriptions urbanistiques qui le concernent et s'intégrer au cadre existant par une lecture contemporaine et utile;

Attendu que ce projet respecte les normes en matière de performances énergétiques; il se veut basse énergie, bioclimatique et écologique;

Attendu que le projet respecte l'article 414 et suivant du CWATUPE en matière d'accessibilité au bâtiment par les personnes à mobilité réduite;

Attendu que le projet tient compte de la norme en matière d'emplacement de stationnement (12 emplacements prévus au plan respectant le rapport 1,5 emplacements par unité de logement) ce qui n'augmentera pas le stationnement dans la rue puisque les stationnements seront sur terrain privé;

Attendu que le volume semi enterré s'aligne par rapport au bâtiment de gauche et offre au volume supérieur une assise en répondant de façon contemporaine à la muraille d'en face;

Attendu que le projet tient compte des options du schéma de structure «en cours d'élaboration» à savoir la densité des surfaces construites à cet endroit;

Attendu que le projet tel que repris aux plans modifiés respecte les dispositions du code civil;

Vu sa délibération du 10 juillet 2013 décidant d'émettre un avis favorable aux conditions suivantes :
- les caillebotis en acier galvanisés dans les espaces latéraux seront revêtus d'une essence type «lierre» à feuillage permanent afin d'intimiser les lieux. Celui-ci sera planté dans un délai d'un an à dater du début du chantier.
- de supprimer le bardage en zinc ton gris quartz, utilisé comme parement de certaines façades qui n'apporte rien au projet;
- de respecter l'avis de l'IILE et du STP;
- de fournir un échantillon ou une fiche technique du crépi mis en œuvre. Celui - ci sera de couleur taupe.

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 19/7/2013 en application de l'art 107, § 2, 109 - du Code précité; que son avis du 21/8/2013 est favorable conditionnel, libellé et motivé comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

[...]

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé et n'ayant pas cessé de produire ses effets

Considérant que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Considérant que la S.A SOBAT a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue François Janssen à 4682 HEURE-LE-ROMAIN, cadastré HEURE-LE-ROMAIN : section A n° 577 c ayant pour objet : construction d'un immeuble à 8 appartements et l'aménagement d'une zone de stationnement;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de OUPEYE, dont le récépissé porte la date du 05/11/2012, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 21/12/2012;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 19/07/2013;

Considérant que le bien est repris au Plan de secteur de LIEGE en zone d'habitat à caractère rural approuvé par Arrêté du 26/11/1987;

Il se situe également à proximité d'un monument classé par arrêté du 03/01/2012 : La totalité de la grange en colombage bordant le côté nord-ouest de la cour de l'ancienne ferme de l'abbaye du Val-Benoît, sise rue François Janssen, n° 15 à Heure-le-Romain;

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu l'article 27 du C.W.A.T.U.P.E.;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 23/11/2012;

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) que celle-ci a émis un avis défavorable en date du 26/06/2013;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants :

- conformément à l'article 330/2° du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 28/11/2012 au 12/12/2012;
Considérant que 7 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;
Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :
- Problème de stationnement;
- La densité de logement et bâtie;
- Le non respect du caractère rural et du patrimoine (utilisation exclusive de toiture plate, nature et tonalité des matériaux);
- Volumétrie imposante;
- Problème de circulation;
- Problème de vue directe sur propriété contigüe;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service technique provincial a transmis son avis en date du 20/02/2013;

Vu qu'un nouveau projet a été sollicité par le Collège, que ce nouveau dossier a été déposé le 11/04/2008 et a fait l'objet d'un accusé de réception le 07/05/2013;

Vu les plans immatriculé en mes services en date du 06/05/2013

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible;

Considérant que ce projet a été modifié au niveau :
- du gabarit (diminution de 70 cm);
- de la réalisation d'une toiture à un versant;
- l'ajout de lucarnes;
- de la tonalité du crépi (gris taupe);
- de l'ajout d'un bardage en zinc;
- de l'aménagement de caillebotis avec écran végétal;

Considérant que le Collège communal s'écarte de l'avis de la CCATM;

Considérant les motivations du Collège résumé[es] comme suit :
" Attendu que la recherche soignée ainsi que l'approche audacieuse de l'auteur de projet, dans la manière d'exploiter un autre langage architectural dans ce quartier doté d'une typologie de bâti relevant d'un style propre à une époque, permet de différencier clairement les volumes de l'art nouveau (du style contemporain) par rapport à d'anciens sites dévolus à une autre époque, et permet ainsi de lui donner une autre identité dans ce quartier; l'appartenance à un style évoluant avec son temps;
Attendu qu'il a déjà été démontré à plus d'une reprise que l'architecture contemporaine pouvait se marier intelligemment à un style plus ancien; (exemple du Mont St Martin, du quartier St Léonard, de la PLACE SAINT LAMBERT, du Verbois à LIEGE);
Attendu que ce projet, peut être qualifié de réussite, il ne vient nullement appauvrir le bâti existant, «en l'oubliant», mais plutôt en «composant avec»,

il le renforce en soulignant certains éléments architecturaux comme la muraille, le jeu des pleins et vides dans les façades qui rappelle l'architecture austère de cette ferme du 18ème située en face;
Attendu que ce projet tient compte du tissu bâti existant, qu'il [s']inscrit entre un immeuble composé d'appartements et une maison d'un gabarit certain;
Attendu que ce projet s'implante dans l'alignement du bâtiment de gauche et qu'il est désaxé afin de se conformer au bâtiment de droite;
Attendu que le voisin de droite est nettement plus haut que le projet présenté;
Attendu que le futur projet constitue un élément de liaison entre l'immeuble à appartements existants et la maison située à gauche du projet;
Attendu toutefois, que l'immeuble à appartements, propriété PADUANELLI, limitrophe au futur projet ne correspond, quant à lui, à aucun style, à aucune appartenance et ne peut servir d'exemple de réussite architecturale dans ce quartier, (qualifié de trop haut, non réfléchi dans le choix des matériaux...il déforce tout ce qui l'entoure;);
Attendu que dans le futur projet, les volumes, [l]es gabarits ainsi que les percements ont été privilégiés afin de s'intégrer au bâti existant;
Attendu que les percements rappellent ceux de la ferme classée située plus bas dans la rue;
Attendu que les percements en façade ont été réfléchis de manière à souligner la verticalité des baies tout en tenant compte de l'orientation;
Attendu que la façade nord est sobre et offre peu d'ouvertures afin de minimiser les pertes d'énergie;
Attendu que les baies ont été étudiées afin de réduite les vues directes sur le bâtiment mitoyen;
Attendu qu'un écran végétal est utilisé au niveau de la circulation afin de renforcer l'intimité du bâtiment voisin;
Attendu que l'implantation du bâtiment a pour but de s'intégrer au relief naturel sans trop le modifier notamment en travaillant avec un volume semi enterré et l'utilisation de toitures terrasses au 1er étage donnant accès au jardin;
Attendu que les circulations sont placées à l'extérieur afin d'alléger l'impact visuel du projet;
Attendu que le président de la CCATM souligne la qualité du projet ainsi que son parti architectural fort à caractère contemporain;
Attendu qu'il affirme que ce projet audacieux a été traité avec une parfaite maîtrise de son cadre environnant;
Attendu que le choix des matériaux se veut contemporain;
Attendu que le choix d'une brique de parement alourdirait le projet; que la volonté a été de travailler avec un crépi pour alléger le volume et favoriser l'intégration au niveau de ce quartier;
Attendu que ce projet respecte les normes en matière de performances énergétiques; il se veut basse énergie, bioclimatique et écologique;
Attendu que le projet respecte l'article 414 et suivant du CWATUPE en matière d'accessibilité au bâtiment par les personnes à mobilité réduite;
Attendu que le projet tient compte de la norme en matière d'emplacement de stationnement (13 emplacements prévus au plan respectant le rapport 1,5 emplacements par unité de logement) ce qui n'augmentera pas le stationnement dans la rue puisque les stationnements seront sur terrain privé;
Attendu que le volume semi enterré s'aligne par rapport au bâtiment de gauche et offre au volume supérieur une assise en répondant de façon contemporaine à la muraille d'en face;
Attendu que l'élaboration de ce projet base énergie respecte 3 objectifs principaux le respect de l'environnement à court et long terme; l'intention d'essayer de répondre au mieux aux normes qui le concerne et s'intégrer dans le bâti existant par une lecture contemporaine en harmonie au tissu bâti;

Attendu que le projet tient compte des options du schéma de structure «en cours d'élaboration» à savoir la densité des surfaces construites à cet endroit;
Attendu que le projet respecte les dispositions du code civil;
Attendu que les caillebotis en acier galvanisés situés dans les espaces latéraux seront revêtus d'une essence type «lierre» à feuillage permanent afin d'intimiser les lieux. Celui-ci sera planté dans un délai d'un an à dater du début du chantier";

Considérant qu'au regard de la motivation du collège, il apparaît que les réclamations ne sont que partiellement fondées;

Considérant que pour préserver l'intimité des voisins, le type de végétation à planter sera choisi parmi des espèces à feuillages persistants;

Considérant que l'approche architectural est innovante et peu choquer la population mais que le projet s'adapte de façon harmonieuse aux constructions existantes sans créer de rupture;

Considérant que l'intégration ne doit pas se confondre avec un mimétisme servile, la plupart des sites où un projet doit s'intégrer autorisent une marge de manœuvre suffisante pour que les "règles du jeu" de l'intégration continuent d'être respectées tout en ayant recours à un langage architectural franchement contemporain : soit l'immeuble nouvellement introduit reprendra les factures d'unité et de diversité de la situation préexistante, soit la situation transformée elle-même aura trouvé sa propre "unité dans la diversité" à partir de facteurs différents;

Considérant que la nouvelle construction se démarque par une volumétrie franche bien intégrée au volume existant dans la rue; que dans le souci d'uniformisation, l'architecte a choisi un parement de tonalité similaire à celle des constructions voisines;

Considérant que le projet est implanté au cœur du village de HEURE-LE-ROMAIN; qu'au regard du plan cadastral, la densité bâtie est plus importante; que le projet s'aligne sur les constructions contigües, en préservant la zone de cours et jardins à l'arrière, que l'implantation en mitoyen respecte la typologie du bâti du village de HEURE-LE-ROMAIN;

En outre, le projet suscite les remarques suivantes :

Afin de préserver l'intimité des voisins, les conditions suivantes sont proposées :
- la végétation à planter le long des caillebotis sera choisie parmi les variétés à feuillages persistants;
- le service de l'Archéologie procédera à un suivi archéologique des travaux;
- le maître de l'ouvrage contactera M. Jean-Marc LEOTARD, archéologue provincial, Service archéologie en province de Liège, avenue des Tilleuls 62 4000 LIEGE par lettre recommandée dès réception du permis et cela afin d'établir les modalités de l'opération;

En conséquence,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL ET PROPOSE AU COLLEGE DE DELIVRER LE PERMIS AUX CONDITIONS REPRISES CI-AVANT.

Conformément à l'article 119 § 2, le permis n'est exécutoire qu'après expiration du délai de 30 jours de la réception de la décision du Collège

communal pour autant que le demandeur soit informé de l'envoi simultané de cette décision au Fonctionnaire délégué.
Tant que le demandeur n'est pas informé de cet envoi, les effets sont suspendus en vertu de l'article 117.
Le cas échéant, si dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé (art. 87, § 1er)».

Vu les justifications de modifications apportées au permis d'urbanisme no 78.13.14 délivré en date du 3/10/2013;

Attendu qu'afin de répondre aux remarques de la délibération du 10/7/2013 et à l'avis du fonctionnaire délégué, les modifications portent sur :
- la suppression du zinc et remplacement par un crépi de ton couleur taupe;
- la modification des constructions sur les axes mitoyens par une diminution du bâtiment de 15 cm et par la suppression du drain périphérique situé le long des murs mitoyens;
- la modification de l'implantation du mur végétal, augmentation des végétaux et définition du type de végétaux utilisés. Ces végétaux seront à feuilles persistant[e]s afin de supprimer les vues directes vers le voisinage et de privatiser les différents espaces extérieurs et intérieurs. Ce feuillage persistant sera du type «Lierre»;
- la création d'une toiture végétale de type «Phachysandra Terminalis» et placement d'un garde corps vitré pour maintenir les vues directes à plus de 2,00 mètres;
- la modification de l'alignement du mur mitoyen droit qui a été implanté en totalité sur le terrain de la S.A SOBAT;
- l'augmentation de la longueur du mur végétal afin de supprimer les vues directes vers le voisinage;

Attendu qu'afin de répondre aux remarques formulées par le service de prévention incendie, celles-ci ont été intégrées dans les nouveaux plans du permis d'urbanisme en date du 17/9/2014;

Considérant que l'Intercommunale d'Incendie de Liège et environs a été consultée en date du 4/6/2013, et qu'elle a rendu l'avis suivant le 25/6/2014 dans son rapport référencé 18/10/4463/JDS/AMP;
« ...nous vous informons formuler un avis de principe favorable à la concrétisation du projet qui devra intégrer les prescriptions :
- de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 (modifié par l'arrêté royal du 19 décembre 1997 et du 04 avril 2003 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire...
- du Règlement Communal de Police sur les maisons de logement;
- de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements...».

Considérant que le Service technique communal a été consulté en date du 11/4/2014, et qu'il a rendu l'avis suivant le 29/4/2014 :
« le projet d'égouttage est à modifier :
Conditionner le permis :
- Branchement sur le réseau d'égouttage public unitaire avec épuration individuelle. Cependant, la fosse septique initialement prévue doit être remplacée par une fosse toutes eaux.
- Dans la notice d'évaluation, il y a lieu de
1. remplacer au point 5.b le terme "trop plein des micro-stations" par "trop plein de la fosse toutes eaux"
2. répondre par l'affirmative au point 5.q;
Cela étant nous pouvons émettre un avis favorable à la demande».

Considérant que le service technique provincial a été consulté en date du 10/1/2013, et qu'il a rendu l'avis suivant le 20/2/2013 :

« 1. Les travaux de construction ou de transformation prévus au plan joint à la demande ne pourront avoir pour effet de créer un empiétement sur la limite de la voirie publique telle qu'elle résulte des indications de l'Atlas des chemins vicinaux, des titres existants ou de la situation des lieux.
2. Les nouvelles clôtures, barrières ou ouvrages quelconques ne pourront empiéter sur la limite précitée, un recul de 0.50m n'étant en outre prescrit pour les haies vives et les clôtures en ronces artificielles. Il ne sera formé, sur l'alignement prédéfini et jusqu'à une hauteur de 2.5 m au-dessus de l'axe de la chaussée aucune saillie supérieur au centième de la largeur du chemin ni dépassant 0.2m. Les portes, fenêtres et barrières ne pourront s'ouvrir sur la voirie.
3. Les travaux projetés seront exécutés de manière à ne pas gêner en aucun temps, la circulation des usagers ni l'écoulement des eaux. Si l'accès à la propriété nécessite le franchissement d'un fossé, il sera construit un acqueduc répondant aux conditions fixée[s] par le Collège Communal. Le demandeur doit obtenir une autorisation écrite avant de construire cet ouvrage, lequel devra être complètement terminé avant d'entamer les travaux qui font l'objet de la présente autorisation.
4. L'autorisation à intervenir, valable pour un an, devra être renouvelée s'il n'en est fait usage endéans ce délai.
5. l ne pourra être déposé des matériaux ou objets quelconques en vue des travaux projetés, que sur la partie d'accotement s'étendant le long de la propriété du requérant. Ces dépôts devront être distant de 0.25m de la bordure du chemin.
6. Ces dépôts ne pourront exister que pendant le temps strictement nécessaire; ils seront ensuite enlevés de façon à laisser l'accotement en parfait état d'entretien et de propreté.
7. Le requérant se conformera à toutes les dispositions des règlements en vigueur sur la voirie et les constructions».

Attendu que le bien se situe dans une zone égouttée et que rien ne s'oppose techniquement au raccordement de ladite construction à l'égout public pour laquelle un branchement a été prévu lors de travaux d'égouttage;

Vu le choix de l'architecte proposant le bureau Maréchal et Baudinet de DALHEM comme géomètre chargé de vérifier l'implantation;

Attendu que le plan de vérification d'implantation sera à charge du demandeur et sera signé par le géomètre, l'architecte, l'entrepreneur et le demandeur; qu'il sera transmis au service de l'urbanisme avant le début des travaux;

Attendu qu'une attestation de l'IILE certifiant que les travaux ont été réalisés conformément au rapport du référencé 18/10/4463/JDS/AMP, devra nous parvenir avant toute occupation des logements;

Attendu que les terres de déblai devront être évacuées lors du terrassement des fondations du bâtiment et ce, hormis la quantité nécessaire au remblayage admis aux abords de la construction;

Statuant à l'unanimité,

DECIDE

Article 1er : le permis d'urbanisme No 78.13.4 sollicité par la S.A. SOBAT est octroyé aux conditions suivantes étant entendu que les intéressés sont censés connaître parfaitement la situation des lieux :

- les caillebotis en acier galvanisés dans les espaces latéraux seront revêtus d'une essence type «lierre» à feuillage permanent afin d'intimiser les lieux. Celui-ci sera planté dans un délai d'un an à dater du début du chantier;
- un échantillon ou une fiche technique du crépi de couleur taupe sera présenté au service de l'urbanisme préalablement à sa mise en œuvre
- le branchement sur le réseau d'égouttage public unitaire doit se faire avec épuration individuelle réalisée par une fosse toutes eaux;
- les terres de déblai devront être évacuées lors du terrassement des fondations du bâtiment et ce, hormis la quantité nécessaire au remblayage admis aux abords de la construction;
- respecter l'avis émis par l'IILE référencé 18/10/4463/JDS/AMP et faire parvenir au service de l'urbanisme une attestation de l'IILE certifiant que les travaux ont été réalisés conformément au rapport du référencé 18/10/4463/JDS/AMP avant toute occupation des logements.

Article 2 : Le titulaire du permis devra :
- respecter toutes les conditions générales reprises en annexe jointe au permis;
- respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus et notamment :
  - la végétation à planter le long des caillebotis sera choisie parmi les variétés à feuillages persistants;
  - le service de l'Archéologie procédera à un suivi archéologique des travaux;
  - le maître de l'ouvrage contactera M. Jean-Marc LEOTARD, archéologue provincial, Service archéologie en province de Liège, avenue des Tilleuls 62 4000 LIEGE par lettre recommandée dès réception du permis et cela afin d'établir les modalités de l'opération;
- respecter l'avis émis par l'IILE référencé 18/10/4463/JDS/AMP et faire parvenir une attestation de l'IILE avant toute occupation des logements;
- respecter l'avis du 20/02/2013 émis par le service technique provincial;
- prendre contact avec le service technique communal (04/267.07.45) afin d'établir un état des lieux de la voirie et du trottoir avant le début des travaux et dès la fin de ceux-ci;
- prendre à sa charge les dégâts occasionnés à la voirie et au trottoir;
- prendre connaissance de la procédure à respecter (en annexe) afin de comprendre les démarches administratives qui lui incombent en vertu du Cwatupe suite à l'obtention de son permis d'urbanisme;
- respecter la réglementation en matière des boites aux lettres particulières (AM du 20/04/2007);

Article 3 : [...]".

L'acte attaqué est notifié, entre autres, au fonctionnaire délégué, à la S.A. SOBAT ainsi qu'aux réclamants - dont les parties requérantes - par courrier du 28 octobre 2014;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen dans lequel elles estiment que la motivation de l'acte attaqué pour ne pas organiser une nouvelle enquête publique est erronée en droit et qu'il y a notamment violation des articles 4 et 330 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); qu'elles citent les deux premiers alinéas de la 4ème page du permis attaqué qui énoncent ce qui suit :

" Attendu que le projet a fait l'objet d'une enquête publique pour des raisons de profondeur et de hauteur de la construction projetée, où les voisins ont pu exprimer leurs avis divergents sur cette question;

> Attendu que concrètement, puisque la taille du projet n'est pas augmentée, ni en profondeur, ni en hauteur, des plans modifiés peuvent donc être introduits et se solder par l'octroi d'un nouveau permis, sans devoir passer par la tenue d'une nouvelle enquête publique";

qu'elles ne contestent pas que la taille du projet, en hauteur et en profondeur, n'est pas modifiée par les nouveaux plans, mais font valoir que cette motivation de dispense d'une nouvelle enquête publique est erronée en droit en ce que, d'une part, l'enquête publique n'a pas été faite sur la base de l'article 331, 1°, du CWATUPE (concernant la hauteur de la construction), mais bien sur la base de l'article 330, 2°, (profondeur de la construction), et que, d'autre part, l'acte attaqué confond les 13 faits générateurs d'une enquête publique obligatoire sur une demande de permis d'urbanisme, repris à l'article 330, et la portée de l'enquête publique; qu'elle expose que ce n'est pas parce qu'un fait significatif est jugé digne de déclencher une enquête obligatoire que l'enquête publique ne peut porter que sur le fait déclencheur de celle-ci; qu'elle ajoute qu'en d'autres mots, l'enquête publique est déclenchée par la grande profondeur du bâtiment mais elle peut porter sur tous les effets du projet, au sens de l'article 1er du CWATUPE;

qu'elles considèrent que la lecture limitative de l'acte attaqué transgresse également l'article 4 du CWATUPE qui sert de base légale à l'article 330 et dont la philosophie est imprégnée par l'effet utile de l'enquête publique, lequel serait obéré si les remarques du public ne pouvaient pas envisager les effets d'un projet dans sa globalité; qu'elles ajoutent que cet article 4 ne peut se lire indépendamment de l'article 23 de la Constitution et de l'article 6 de la Convention d'Aarhus;

Considérant qu'en réplique, les parties requérantes observent que la seconde partie adverse reconnaît que l'acte administratif comporte une erreur matérielle lorsque le collège soutient que le projet a fait l'objet d'une enquête publique pour des raisons de hauteur de la construction projetée; que, constatant que l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat s'applique en l'espèce, elles font valoir qu'aucune des parties adverses ou intervenante ne s'explique sur la question de savoir si l'irrégularité dénoncée est susceptible d'avoir exercé en l'espèce une influence sur le sens de la décision prise ou a privé les intéressés d'une garantie; qu'elles estiment qu'une enquête publique sur la hauteur de la construction a pu provenir de l'obligation de l'article 330, 1°, du CWATUPE, mais aussi de la faculté donnée au collège de soumettre cette question à enquête publique, en vertu de l'article 4 du même Code; qu'elles poursuivent "en présumant" que l'erreur commise par le collège, "tout persuadé qu'il était que l'avis d'enquête publique avait souligné le fait que l'enquête publique portait sur la hauteur du bâtiment", est susceptible d'avoir eu une influence sur l'acte attaqué; qu'elles répètent ensuite qu'il y a une erreur de droit en ce que "l'objet de l'enquête publique est limité

à ce qui en est le facteur déclenchant, ce qui est susceptible d'avoir influencé la position du collège communal"; qu'elles poursuivent comme suit :

" [...]

Dans la mesure où la première partie adverse avait la faculté d'imposer une enquête publique et dans la mesure où la raison qu'elle donne de ne pas l'imposer provient d'une lecture erronée des textes en vigueur, alors que selon le moyen l'interprétation des textes doit aller dans le sens de la consultation du public, la question n'est pas celle, comme le présente la seconde partie adverse, de l'absence d'obligation d'imposer une enquête publique, mais de la motivation erronée de refuser l'exercice de la faculté d'en imposer une";

Considérant que, dans le dernier mémoire, elles n'ajoutent rien à ce moyen;

Considérant qu'une enquête publique doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à enquête; qu'il y va de l'effet utile de l'enquête; qu'il est fait exception à cette obligation lorsque la modification envisagée résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête publique ou qu'elle en découle nécessairement;

Considérant que, quant aux modifications apportées au projet par rapport à la demande initiale et, dans ce cadre, à la nécessité d'organiser ou non une nouvelle enquête publique, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" [...]

Attendu qu'il ressort de l'enquête publique, qui s'est déroulée entre le 6 et le 20 mai 2013, que les voisins directs du projet de la S.A SOBAT, M. Paduanelli et Mme Grutmann, contestent l'implantation du bâtiment à construire notamment au regard des limites des propriétés de chacun;

Attendu que les nouveaux plans que la S.A SOBAT dépose aujourd'hui ont pour objet de répondre à ces critiques, ce qui permet à la Commune de retirer le permis contesté et de délivrer un projet sur base des plans modifiés;

Considérant la demande de la SA SOBAT visant à délivrer un nouveau permis sans tenir une nouvelle enquête publique au vu des plans modifiés déposés, ceux-ci ne contenant que des réponses aux critiques émises dans le cadre de l'enquête;

Considérant qu'il ressort de la jurisprudence constance du Conseil d'Etat que :

« (...) il n'y a pas lieu d'ordonner une nouvelle enquête publique lorsqu'une modification apportée à un projet résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête initiale qui s'y attache directement. Une nouvelle enquête n'est pas davantage requise lorsque la modification introduite en cours de procédure n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles. Lorsque le demandeur de permis a déposé un nouveau plan, que ce nouveau plan n'emporte aucune modification du projet en tant que tel, s'agissant seulement de répondre aux critiques émise par le fonctionnaire délégué, critiques trouvant leur

fondement notamment dans la réclamation des requérants, elle ne peut être assimilée à une modification du projet litigieux» (CE, n° 214.842 du 22 août 2011);

Considérant qu'il apparaît en effet de l'examen des plans modifiés déposés par la SA SOBAT que les modifications apportées aux plans sont de faible importance ou qu'elles répondent aux remarques qui ont été formulées par les réclamants dans le cadre de l'enquête publique;

Considérant que les modifications apportées peuvent se résumer comme suit :
- suppression du zinc et remplacement par un crépi couleur taupe;
- modification des constructions sur les axes mitoyens par une diminution du bâtiment de 16 cm et par la suppression du drain périphérique situé le long des murs mitoyens;
- modification de l'implantation du mur végétal, augmentation des végétaux et définition du type de végétaux utilisés. Ces végétaux seront à feuilles persistantes afin de supprimer les vues directes vers le voisinage et de privatiser les différents espaces extérieurs et intérieurs;
- création d'une toiture végétale de type «Pachysandra Terminalis» et placement d'un garde corps vitré pour repousser les vues directes à plus de deux mètres;
- modification de l'alignement du mur mitoyen droit qui a été implanté en totalité sur le terrain de la SA SOBAT;
- augmentation de la longueur du mur végétal afin de supprimer les vues directes vers le voisinage

Attendu que le projet a fait l'objet d'une enquête publique pour des raisons de profondeur et de hauteur de la construction projetée, où les voisins ont pu exprimer leur avis divergents sur cette question;

Attendu que concrètement, puisque la taille du projet n'est pas augmentée, ni en profondeur, ni en hauteur, des plans modifiés peuvent donc être introduits et se solder par l'octroi d'un nouveau permis, sans devoir passer par la tenue d'une nouvelle enquête publique;

Vu les plans modifiés du 17 septembre 2014 introduits par la SA SOBAT sise rue Gamet, 40 à HEURE-LE-ROMAIN et relative à la construction d'un immeuble comprenant 8 appartements ainsi que la construction d'un volume semi enterré abritant une partie des zones de parking sur le bien cadastré section A n° 577C situé rue François Janssen à HEURE-LE-ROMAIN;

Considérant que, suite aux réclamations émises lors de l'enquête publique réalisée dans le cadre du permis délivré le 3 octobre 2013, l'avis de la CCATM, et la complexité du projet celui ci a été remanié par l'auteur de projet avant de faire l'objet de plans modifiés tels que déposés actuellement;

[...]";

Considérant que cette motivation est révélatrice d'une appréciation globale des modifications apportées au projet portée par l'auteur de l'acte attaqué; qu'en effet, la partie adverse a estimé, à la suite d'un examen des plans modifiés, que ces modifications sont de faible importance ou qu'elles répondent aux remarques qui ont été formulées par les réclamants dans le cadre de l'enquête publique ainsi qu'à l'avis de la C.C.A.T.M.; que les parties requérantes ne font pas la démonstration que cette appréciation est manifestement erronée;

Considérant, par ailleurs, que la prise en compte de l'absence de modification quant à la hauteur du projet est pertinente quant à l'appréciation de l'ampleur des modifications apportées au projet - indépendamment de la présence ou non d'un fait générateur visé à l'article 330 du CWATUPE -; qu'en tout état de cause, les parties requérantes ne prétendent ni ne démontrent qu'il y aurait en réalité eu lieu de mettre en œuvre une mesure de publicité sur la base de l'article 330, 1°, du CWATUPE sur ce point; que la mention critiquée est, tout au plus, une erreur matérielle sans incidence quant à la nécessité d'organiser ou non une nouvelle enquête publique, de sorte que l'intérêt des parties requérantes à ce grief n'est pas établi;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les parties requérantes prennent un deuxième moyen articulé en quatre branches; que, dans une première branche, elles estiment que l'acte attaqué viole l'article 116, § 6, du CWATUPE ainsi que "l'obligation de motivation prévue par la loi du 29 juillet 1991"; qu'elles font valoir que l'article 116, § 6, du CWATUPE ne prévoit la possibilité de déposer de nouveaux plans que préalablement à la décision du collège communal; qu'elles estiment qu'en l'espèce, c'est postérieurement à la décision d'octroi du permis d'urbanisme du 3 octobre 2013, soit le 15 septembre 2014, que de nouveaux plans ont été proposés au collège communal; qu'elles ajoutent que si le permis du 3 octobre 2013 a été retiré le 16 octobre 2014, au moment du dépôt des nouveaux plans, il était toujours en vigueur;

que, dans une deuxième branche, elles se prévalent des articles 107, alinéa 2, et 116, § 6, alinéa 2, du CWATUPE, mais aussi des articles 10, 11 et 23 de la Constitution, de l'article D.64 du Code de l'environnement et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elles soutiennent que le défaut de motivation sur l'absence de nouvelle consultation du fonctionnaire délégué, du service technique provincial voire de la C.C.A.T.M., alors que le service technique communal, lui, a vu son avis sollicité, est illégale; qu'elles estiment que cette inégalité vis-à-vis des acteurs n'est pas admissible ni motivée, mais que c'est surtout la dispense de reconsultation en elle-même qui n'est pas motivée, si ce n'est par la faible importance des modifications; qu'elles exposent qu'en ce sens, il y a également violation de l'article 107, alinéa 2, du CWATUPE qui érige la consultation du fonctionnaire délégué en formalité substantielle;

que, dans une troisième branche, elles invoquent une violation de l'article 116, § 6, du CWATUPE, de l'article D.64 du Code de l'environnement et de la loi du 29 juillet 1991 en ce que des plans modificatifs doivent être accompagnés d'un

complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce;

que, dans une quatrième branche, présentée comme "subsidiaire aux trois premières mais d'abord complémentaire aux deuxième et troisième", elles font valoir que "si l'on estime qu'il a été fait une juste application de l'article 116, § 6, du CWATUPE, encore faut-il s'interroger sur la motivation de l'acte précité en ce qu'elle estime que l'enquête publique ne se justifiait pas au regard de la modicité des changements opérés par les plans et du fait que ces modifications résulteraient de l'enquête publique elle-même"; qu'elles procèdent ensuite à une analyse des modifications effectivement apportées au projet et considèrent que, plus qu'une modification drastique du projet, on notera l'addition de petites ou moyennes modifications qui, finalement, par leur combinaison, peuvent induire une modification globale suffisamment sensible, notamment de l'aspect du bâtiment; qu'elles concluent comme suit leur analyse :

" Il semble bien que par leur multiplication, ces changements, lesquels peuvent avoir un effet combiné au niveau esthétique, environnemental ou patrimonial, sont considérables et seule une partie résulte de l'enquête publique. Certaines de ces modifications résultent d'avis rendus ultérieurement par le fonctionnaire délégué, voire par le Service technique communal bien après la délivrance de premier permis.

Le projet n'a pas seulement été modifié par les plans mais par le dépôt d'un nouveau rapport urbanistique";

Considérant qu'en réplique, en ce qui concerne la première branche, les parties requérantes observent que la seconde partie adverse estime que l'irrégularité existe, mais qu'elle n'est pas sanctionnable tandis que la partie intervenante estime qu'il n'y a pas d'irrégularité du fait de l'effet rétroactif d'un précédent retrait; qu'elles soutiennent que ceci démontre que la situation de fait peut se lire juridiquement de plusieurs façons, raison pour laquelle "l'obligation de motivation de la décision d'estimer recevable le dépôt de nouveaux plans devait être motivée sur base de la loi du 29 juillet 1991, ce qui n'est pas le cas"; qu'elles rappellent que la motivation formelle constitue une garantie des intéressés, au sens de l'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

qu'en ce qui concerne la deuxième branche, elles s'en réfèrent à leur requête introductive;

qu'en ce qui concerne la troisième branche, elles indiquent s'en désister;

qu'en ce qui concerne la quatrième branche, elles s'en réfèrent au caractère très détaillé de leur moyen et insistent sur la multiplicité des modifications de moyenne

ou petite importance qui finit par changer de façon substantielle le projet; qu'elles estiment qu'"il est un peu facile de contrer toutes les nouveautés apportées, en précisant qu'il s'agit de détails d'exécution omis des plans initiaux de même échelle et de même nature"; que, dans leur mémoire ampliatif, elles reviennent plus en détails sur les modifications apportées au projet, notamment pour soutenir qu'il n'en va pas de simples détails d'exécution;

Considérant qu'elles ne reviennent pas sur ce moyen dans leur dernier mémoire;

Considérant, quant à la première branche, que le retrait de la décision du 3 octobre 2013 par laquelle le collège communal d'Oupeye octroyait initialement le permis sollicité par la partie intervenante est définitif; que celui-ci a été ressaisi de la demande de permis, telle que modifiée; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la deuxième branche, que l'article 116, § 6, du CWATUPE est rédigé comme suit :

" Préalablement à la décision du collège communal, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences sauf si les modifications envisagées trouvent leur fondement dans l'étude d'incidences.

Le cas échéant, le collège communal peut soumettre les plans modificatifs, le complément de notice d'évaluation préalable ou d'étude d'incidences à de nouvelles mesures de publicité, et à l'avis de la Commission communale et des services et Commissions visés au § 1er. Le collège communal en informe le demandeur";

Considérant que cette disposition n'interdit pas à l'autorité de modifier, d'initiative ou à la suite d'une démarche du demandeur, l'objet de la demande, pour autant que ces modifications ne soient pas fondamentales ou qu'elles tendent à répondre aux réclamations et observations émises au cours de la procédure administrative; que, dans un tel cas, il n'est pas nécessaire de réitérer les mesures d'instruction de la demande;

Considérant qu'il ressort de l'examen du premier moyen que les parties requérantes n'établissent pas que les modifications apportées au projet sont substantielles ou ne découlent pas des observations faites lors de cette enquête publique;

Considérant qu'en outre, l'acte attaqué constate expressément que l'examen des plans modifiés déposés montre que les modifications apportées sont de

faible importance ou qu'elles répondent aux remarques qui ont été formulées par les réclamants lors de l'enquête publique, satisfaisant ainsi à l'obligation de motivation formelle; que la note explicative accompagnant ces plans modifiés précise également que les modifications apportées visent à intégrer et à répondre aux remarques émises dans l'avis du collège communal du 10 juillet 2013, dans l'avis du fonctionnaire délégué ainsi que dans celui du service de prévention incendie;

Considérant, enfin, que l'allégation selon laquelle un service au moins aurait été reconsulté manque en fait, aucune nouvelle consultation n'ayant en réalité été organisée;

Considérant que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que les parties requérantes indiquent se désister de la troisième branche de leur deuxième moyen; que rien ne s'oppose à ce désistement;

Considérant, quant à la quatrième branche du moyen, que les parties requérantes relèvent le nombre de modifications apportées au projet, qu'elles estiment élevé; qu'elles n'établissent cependant pas ni l'impact qualitatif de ces modifications, ni leur éventuel ampleur fondamentale, se limitant à prétendre qu'elles "peuvent induire une modification sensible", ni, enfin, qu'elles ne découlent pas nécessairement de la prise en compte des réclamations émises lors de l'enquête publique ainsi que des différents avis émis; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie dans le chef de l'autorité communale en ce que celle-ci a estimé que l'examen du projet tel que modifié ne requérait pas de nouvelles mesures d'instruction; qu'ainsi, la nature de la construction et l'objet de la demande n'ont pas été modifiés en tant que tel, la conception globale du projet restant inchangée; que, pour le surplus, il est renvoyé à l'examen du premier moyen ainsi qu'à celui des deux premières branches du deuxième moyen;

Considérant que la quatrième branche du deuxième moyen n'est pas fondée;

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen, "d'une erreur d'appréciation et, subsidiairement, d'une motivation insuffisante, notamment au regard du principe de continuité d'appréciation"; qu'elles observent que les plans initiaux prévoyaient un drain périphérique enterré, ce qui constitue un travail de prévention indispensable contre l'humidité ascensionnelle; qu'elles constatent que ce drain n'apparaît plus sur les plans modifiés et que le nouveau rapport urbanistique évoque d'ailleurs sa suppression; qu'elles considèrent qu'une telle suppression n'est pas conforme au bon aménagement des lieux, au principe de

bonne administration, à l'article 23 de la Constitution en ce qu'il consacre le droit à un logement décent ni au Code du logement (article 13, 2°); qu'elles estiment que "compte tenu des standards généralement requis, cette abdication du pouvoir communal face aux mauvaises pratiques d'un promoteur privé, constitue une erreur manifeste d'appréciation" et qu'à "défaut, on constatera à tout le moins que ce changement d'appréciation par le collège sur la nécessité d'avoir un drain périphérique n'est nullement motivé";

qu'elles formulent par ailleurs les allégations suivantes :

" [...]

Il s'agit là d'une décision lourde de conséquence qui a pour seul objet de ne pas perdre encore un peu de terrain.

Cette inconscience, qui résulte d'impératifs financiers, nous indique déjà que cette construction sera vraisemblablement vendue. Le promoteur espère que dans la durée des prescriptions contractuelles de 10 années, l'humidité ascensionnelle ne se manifestera pas et qu'il pourra ainsi tirer son épingle du jeu.

S'agissant d'une société immobilière dont on sait qu'elle se mettent périodiquement en faillite ou en liquidation, un procédé aussi vil ne peut étonner.

Pourtant, un jour ou l'autre, ce vice fondamental de l'immeuble aura des conséquences et ces conséquences se manifesteront en termes de moisissures et de dépréciation, elles pourront s'avérer graves, et en tout cas attentatoires au droit au logement décent consacré également par l'article 23 de la Constitution.

[...]";

Considérant que les parties requérantes ne consacrent aucun développement à leur troisième moyen dans leur mémoire en réplique; que, dans leur mémoire ampliatif, elles précisent "que le mur étanchéisé, tel que représenté en coupe, nécessite un drain, après avoir consulté l'avis d'experts techniques compétents";

Considérant que, dans le dernier mémoire, elles ajoutent que la grande majorité des projets de construction, surtout ceux prévoyant un grand volume en sous-sol, comportent un drain périphérique pour éviter l'humidité dans les caves et les vides ventilés, ainsi que l'humidité ascensionnelle; qu'elles constatent que le dossier ne montre pas qu'une autre technique aurait été prévue pour se substituer au drain supprimé, avec des effets équivalents;

Considérant que le "Rapport de modification des plans & Descriptif de la végétation" joint aux plans modifiés contient notamment la précision suivante : "modification des constructions sur les axes mitoyens par une diminution du bâtiment de 15 cm et par la suppression du drain périphérique situé le long des murs

mitoyens"; que la note explicative accompagnant les plans modifiés justifie les modifications apportées au projet, par la volonté d'intégrer et/ou de répondre aux remarques émises par le collège communal, le fonctionnaire délégué et le service de prévention incendie, mais également à celles des deux voisins directs du projet, soit les deux parties requérantes; qu'il est précisé que celles-ci, contestant l'implantation du bâtiment à construire, notamment au regard des limites des propriétés de chacun, les semelles de fondation débordant sur la propriété des voisins ont été remplacées pour un radier général sans débordement, que le drain périphérique a été supprimé et que le bâtiment a été diminué, à gauche et à droite, de 15 cm; que le résumé des réclamations émises lors de l'enquête publique que contient l'acte attaqué mentionne, en effet, le grief suivant : "Les murs mitoyens présentent un drainage situé côté voisin et non sur la propriété voisine"; qu'ainsi, l'objectif poursuivi par la modification visée est bien de répondre aux inquiétudes exprimées par les parties requérantes quant à un possible empiètement sur leurs parcelles du fait de la présence de ce drain;

Considérant, par ailleurs, que l'autorité communale n'a pas "changé d'appréciation" quant à la nécessité d'avoir un drain périphérique; que la méthode pour prévenir l'humidité ascensionnelle sur son projet proposée par le demandeur de permis a été modifiée; que la partie intervenante présente une technique de construction conseillée par le Centre Scientifique et Technique de la Construction (C.S.T.C.); que les parties requérantes ne contestent pas que cette technique puisse prévenir l'humidité ascensionnelle qu'elles redoutent; que la pose d'un drain périphérique n'étant pas la seule méthode acceptable, voire légalement imposée, l'autorité communale a pu octroyer le permis ainsi modifié sans avoir à s'en expliquer davantage;

Considérant que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les parties requérantes prennent un quatrième moyen de la violation des articles D.50 et D.64 du Code de l'environnement; qu'elles prétendent confronter la motivation de l'acte attaqué à l'article 552 du Code civil ainsi qu'aux articles 31 et 35 du Code rural; qu'elles relèvent qu'au 6ème alinéa de sa sixième page, l'acte attaqué énonce que "le projet tel que repris au plan modifié respecte les dispositions du Code civil"; qu'elles font valoir, d'une part, que si la motivation ne vise que le Code civil, sensu stricto, elle n'est pas exacte puisque l'article 552 est violé et, d'autre part, que dans la mesure où la motivation viserait le respect des droits civils et non du seul Code civil, il faut constater également que l'acte attaqué n'est pas motivé à suffisance sur ce point;

qu'en substance, elles reprochent à l'acte attaqué de ne motiver en rien le surplomb et la construction sur terrain d'autrui, ainsi qu'un long chantier de construction, de crépissage et de végétalisation sur terrain d'autrui, ni la création d'une servitude d'entretien de la végétation débordante ou située à la limite des fonds d'autrui ni comment cela protégerait ou améliorerait la qualité du cadre de vie et des conditions de vie des riverains alors que l'autorité qui valide la construction sur ou sous le terrain d'autrui ou au dessus doit assurément se justifier de l'impact sur les biens matériels voisins; qu'elles estiment qu'outre le fait que la motivation du respect du Code civil ou des droits civils n'est pas rapportée à suffisance de droit, on peut même y voir une erreur manifeste d'appréciation, se référant à cet égard à l'arrêt n° 188.293, CAUDERLIER;

qu'elles développent leur moyen par les considérations suivantes, qui se prêtent mal à la synthèse :

" [...]

Selon l'article D.64 du Code de l'environnement, il convient qu'un permis d'urbanisme soit motivé notamment au regard de ses incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article D.50 du même Code.

Il résulte de l'article D.66 que l'évaluation des incidences sur l'environnement doit notamment porter sur les biens matériels et donc sur le patrimoine des requérants.

L'article D.50, quant à lui, vise, en son premier tiret, à protéger et à améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population.

Or, force est de considérer :

a. que le projet prévoit sur une longueur de 4,62 mètres, de construire un mur à l'exacte limite avec le fonds de Monsieur PADUANELLI.
   Toutefois, il résulte du plan reprenant la coupe D-D que ce mur sera dans sa partie souterraine cimenté, revêtu d'une membrane d'étanchéité, et ensuite d'un platon, ce qui implique nécessairement un dépassement, au-delà de la maçonnerie, sur le terrain de Monsieur PADUANELLI.
   De plus, ce mur n'est autre que le mur végétal destiné à être couvert par le lierre imposé à l'article 1er 2° tiret, de l'acte attaqué «afin d'intimiser les lieux».
   Il est inévitable que ce lierre, de la variété Hedera hibernica aura une épaisseur qui viendra en surplomb de la propriété de Monsieur PADUANELLI.
b. la même remarque peut être faite vis-à-vis du mur d'une hauteur de 8,22 mètres qui se trouve à la limite de la propriété de la première requérante et qui lui aussi comportera des ajouts enterrés sur sa propriété et qui lui aussi comportera un mur végétal avec surplomb de l'abondante végétation du lierre;
c. cette façon de construire à la limite de son fonds revient à imposer de façon perpétuelle au fonds voisin, une servitude de tour d'échelle pour l'entretien de cette végétation, laquelle devra être plantée, selon l'article 1er, 1er tiret, de l'acte attaqué «dans un délai d'un an à dater du début du chantier», ce qui signifierait une intervention ultérieure sur le terrain des requérants et qui serait suivie par une nécessité d'entretien quasi annuel du lierre surplombant leur propriété;
d. on peut également observer que le fait de placer une série de murs à la limite extrême du fonds implique, alors qu'il n'y ont pas consenti, que les titulaires du fonds voisin acceptent que l'on place des échafaudages, et que l'on vienne travailler sur leur terrain pour monter la maçonnerie considérée, ainsi que pour la rejointoyer et la crépir;

On peut donc s'interroger également sur le respect de l'article 31 du Code rural qui ne prévoit semble-t-il de servitude de tour d'échelle que pour la réparation ou l'entretien de murs existants. Il n'y a aucune servitude de tour d'échelle en vue de construire, à la limite de son fonds ou à une très faible distance de la limite de son fonds, un mur qui impliquerait la création d'une servitude en vue de venir construire ce mur au départ du fonds voisin, et puis de pouvoir continuer à l'entretenir et à le réparer de façon perpétuelle, en pénétrant sur le fonds voisin;

e. enfin, il n'existe pas sur le canton de Herstal dont dépend la commune d'Oupeye, d'usage constant et reconnu qui déroge à la distance de plantation d'une haie à 50 cm minimum des limites du fond. Or, sur le plan du rez-de-chaussée, apparaît du côté PADUANELLI, deux rangs de haies de charmes «à planter» dont l'extrémité se situe à la limite de ce fond, et dont l'épaisseur représentée sur les plans, est de 6 mm, soit de 30 cm sur le terrain. Cela signifie que l'axe de cette haie est situé à 15 cm de la limite et non à 50 cm de celle-ci.

Il en va de même pour la haie du côté de la première requérante.

Même planté à 50 cm, ce type de haie privative impliquerait de nouveau la création d'une servitude de tour d'échelle (pour sa coupe), de chaque côté de la propriété faisant l'objet du projet";

Considérant que les parties requérantes ne consacrent aucun développement à leur quatrième moyen dans leur mémoire en réplique; que, dans leur mémoire ampliatif, elles précisent que "[l]e cuvelage souple que l'on voit dans les plans montre des dépassements de fondation et une sur-largeur par rapport à la maçonnerie supportée, ce qui implique un empiètement sur la propriété voisine";

Considérant que, dans le dernier mémoire, elles constatent qu'il résulte des plans que le mur végétal sur profil gauche aura une hauteur de 5 mètres et que, par conséquent, il sera impossible de tailler le lierre au départ du bien à construire; qu'elles en déduisent que le permis "n'offre comme alternative que de laisser ce surplomb végétal se développer en épaisseur spontanément et naturellement sans entretien au détriment de la libre disposition du fonds des requérants ou de devoir subir la présence récurrente des gestionnaires de ce mur végétal en vue de sa taille"; qu'en ce qui concerne la haie de charmes à planter, elles écrivent qu'elle est "représentée sur le plan du rez-de-chaussée à l'extrême limite de [leurs] fonds [...] et sur une épaisseur de 60 mm, soit 30 cm [sic!]" et en déduisent qu'elle est donc forcément en-deçà des limites de 50 cm du Code rural;

Considérant que l'article D.50 du Code de l'environnement est rédigé comme suit :

" La mise en œuvre des procédures prévues par la présente partie doit avoir principalement pour but :
- de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable;
- de gérer le milieu de vie et les ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités;

- d'instaurer entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables;
- d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans et des programmes susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable";

que l'article D.64 du même Code exige ce qui suit :

" Le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 50";

Considérant, par ailleurs, qu'en vertu de l'article 144 de la Constitution, une contestation portant sur des droits civils (telle une question relative à la propriété d'un bien ou l'étendue d'une servitude civile) relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire, de sorte que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour en connaître; que le Conseil d'Etat est toutefois compétent pour déterminer si le collège communal n'a pas commis une erreur en délivrant un permis d'urbanisme malgré sa connaissance d'un problème a priori de droit civil; qu'un litige de droit civil ne doit être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation que dans la mesure où il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux; que le contrôle exercé dans ce cadre est limité à l'erreur manifeste d'appréciation et à la suffisance de la motivation formelle;

Considérant, à titre liminaire, que l'on n'aperçoit difficilement dans les articles D.50 et D.64, précitées une obligation pour l'autorité compétente d'examiner le respect des droits civils des tiers à l'occasion de l'instruction d'une demande de permis soumise au système d'évaluation des incidences sur l'environnement et, par voie de conséquence, de motiver leur décision sur ce point;

Considérant, cela étant, qu'en l'espèce, certaines remarques émises lors de l'enquête publique portaient effectivement sur des aspects de droit civil; que, dans le courrier du 15 mai 2013 de la première partie requérante, il était précisé ce qui suit :

" [...]
- Les murs prévus en mitoyen présentent un drainage situé côté voisin et non sur la propriété SOBAT. Cette situation projetée est inacceptable et il est d'usage que chaque propriétaire récolte ses eaux";

que, dans sa réclamation introduite le 13 mai 2013, la seconde partie requérante faisait, pour sa part, valoir ce qui suit :

" [...]
- Présence d'un mur végétal mitoyen (et donc, en partie, sur notre parcelle) sur le côté latéral droit et ce sans notre accord! Nous refusons toute construction mitoyenne. De plus, pas de possibilité d'entretien de ce mur végétal sans passer sur notre propriété où des végétations existantes sont déjà présentes et seraient endommagées (un passage raisonnable de 60 cm devrait être prévu pour permettre l'entretien de ce mur végétal par les futurs copropriétaires).
- Maçonnerie latérale gauche du volume principal en mitoyenneté (empiétant donc, en partie, sur la parcelle du presbytère) et ce, sans l'accord du propriétaire.

[...]";

Considérant que le projet litigieux a été modifié ultérieurement à l'enquête publique, notamment pour répondre aux griefs des deux parties requérantes; que, s'agissant de l'empiètement craint par la première partie requérante du fait de la présence d'un drain périphérique, il n'a plus lieu d'être, celui-ci ayant été supprimé; que, quant à la construction de murs "mitoyens" et à la crainte d'empiètement dû à leurs fondations, l'examen des plans modifiés montrent que les limites de propriétés sont bien respectées; que les allégations des parties requérantes, quant à la prolifération du lierre et ses conséquences, en termes d'"empiètement manifeste" sur leurs droits civils, ne sont pas étayées; qu'en effet, aucune des dispositions invoquées n'interdit de construire le mur végétal séparatif sur la ligne séparative des fonds, les plans démontrant qu'en l'espèce, ce mur est construit entièrement sur le fond de la partie intervenante; que rien n'interdit à celle-ci de faire pousser du lierre sur ce mur séparatif; qu'en tout état de cause, la problématique de l'entretien du mur végétal ne ressort pas de la légalité du permis d'urbanisme attaqué, mais éventuellement de son exécution;

Considérant que, s'agissant des haies et de leur distance d'implantation par rapport aux fonds voisins, les échelles des plans ne permettent pas d'en déduire une implantation ne respectant pas les distances minimales applicables; qu'en tout état de cause, l'autorité communale a rappelé dans l'acte attaqué sa volonté que les droits civils des tiers soient en toute hypothèse respectés; que si tel n'est pas le cas, il en va le cas échéant d'une question d'exécution du permis, voire d'un litige de droit civil distinct, mais pas d'une conséquence automatique et immédiate de l'acte attaqué;

Considérant, en conclusion, que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que "le projet tel que repris au plan modifié respecte les dispositions du Code civil"; que le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les parties requérantes prennent un cinquième moyen, de la violation des articles D.64 et D.50 du Code de l'environnement; que, dans une

première branche, elles observent qu'alors que le 28 mai 2013, le fonctionnaire délégué dénonçait une série de manquements sérieux au dossier, lesquels concernaient notamment le PEB, il n'évoque plus cette problématique dans son avis du 2 août 2013; qu'elles font valoir qu'en vertu du principe de continuité d'appréciation, il eût été nécessaire que l'avis du fonctionnaire délégué ou l'acte attaqué motivent comment ces préventions initiales ont été levées; qu'elles estiment, qu'à défaut, il y a violation des dispositions susvisées ainsi que de l'article 107, § 2, alinéa 2, du CWATUPE;

que, dans une seconde branche, elles observent que les nouveaux plans suppriment un quart de la capacité des citernes de récolte d'eau de pluie et que les citernes restantes sont par ailleurs déplacées à la limite du fonds GRUTMAN; qu'elles considèrent que les incidences de cette double modification pour l'environnement ne sont pas abordées par l'acte attaqué;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes indiquent s'en référer à justice s'agissant de la première branche et se désister de la seconde branche; qu'aucun développement n'est par ailleurs consacré à ce moyen dans le mémoire ampliatif et dans le dernier mémoire;

Considérant, quant à la première branche, que le 28 mai 2013, le fonctionnaire délégué a fait savoir au collège communal d'Oupeye que le formulaire d'engagement PEB joint à la demande de permis était incomplet et erroné; qu'en effet, il ne portait pas de numéro de référence et était erroné au niveau de la subdivision du bâtiment; que cette communication du fonctionnaire délégué ne constitue pas un avis tel que visé à l'article 107, § 2, du CWATUPE; qu'à la suite de cela, l'architecte en charge du projet a déposé le 12 juin 2013 un nouveau formulaire d'engagement PEB; que l'avis du collège communal du 10 juillet 2013 précise d'ailleurs, au regard de la lettre précitée du fonctionnaire délégué du 28 mai 2013, que "les dits documents ont été déposés à l'Administration communale et seront transmis chez le Fonctionnaire délégué en même temps que le présent rapport";

Considérant que les parties requérantes n'établissent pas l'incidence que les manquements qu'elles allèguent ont pu avoir sur l'état de connaissance du projet dans le chef des parties adverses, pas plus que l'irrégularité qui en serait découlée; que, dans ces circonstances, le fonctionnaire délégué, tout comme l'auteur de l'acte attaqué, n'avaient pas à s'expliquer davantage; qu'au demeurant, les parties requérantes n'établissent pas leur intérêt à la première branche du cinquième moyen; que celle-ci est irrecevable et en tout état de cause, non fondée;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes indiquent se désister de la seconde branche de leur cinquième moyen; que rien ne s'oppose à ce désistement;

Considérant que les parties requérantes prennent un sixième moyen de "la violation de l'article D.68, § 2, in fine, du Code de l'environnement"; qu'elles font valoir qu'en vertu de cette disposition, l'autorité avait, à peine de nullité, l'obligation de statuer explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences; qu'elles rappellent que la dispense de réalisation d'une telle étude doit être fondée sur des faits concrets et être suffisamment motivée pour être comprise; qu'elles estiment que ce n'est pas le cas en l'espèce, aucun motif n'étant avancé pour justifier cette dispense alors pourtant que le projet litigieux est susceptible d'avoir des incidences en termes de bruit, de perte de vue, de perte d'intimité et de perte d'ensoleillement sur les propriétés voisines et sur le village; qu'elles en déduisent qu'"il y a donc violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ce qui ouvre par conséquent une cause de nullité absolue du permis délivré";

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes indiquent s'en référer à la sagesse du Conseil d'Etat; qu'aucun développement n'est par ailleurs consacré à ce moyen dans le mémoire ampliatif;

Considérant que, dans le dernier mémoire, les parties requérantes rappellent qu'il s'agit de construire "un immeuble massif comportant 8 appartements, se situant sur l'exacte limite des fonds voisins, voire créant un léger empiètement sur ceux-ci et se distinguant nettement du bâti existant au motif bien connu d'une architecture se voulant «contemporaine», c'est-à-dire en rupture avec le passé"; qu'elles en déduisent qu'il ne tombe pas sous le sens de façon manifeste qu'un tel projet n'aurait pas dû ou pu être soumis à étude d'incidences;

Considérant que l'article D.68, § 1er, du Code de l'environnement dispose que lorsque le projet ne figure pas dans la liste des projets obligatoirement soumis à la réalisation d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, notamment à la lumière de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; que dès lors, saisie de la demande de permis, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable du dossier de demande doit adopter une des trois attitudes décrites à l'article D.68, § 2 : ou bien considérer que la demande et la notice ne contiennent pas les éléments permettant d'examiner si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ou bien déclarer que le projet

est susceptible d'avoir de telles incidences, ou bien déclarer que le projet n'est pas susceptible d'avoir semblables incidences;

que, dans la troisième hypothèse, l'autorité désignée doit prendre une décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles elle estime, au terme d'un examen, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2; qu'à défaut et conformément à l'article D.68, § 2, alinéa 6, les raisons concrètes de cette décision doivent à tout le moins ressortir de l'acte final, par lequel l'autorité se prononce sur la demande de permis, autrement qu'au moyen d'une clause de style comme serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et n'en fait pas l'application concrète aux caractéristiques du projet; que cet examen doit être fondé sur les critères pertinents et l'étendue nécessaire de cette motivation peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer;

Considérant qu'en l'espèce, au-delà d'une formule d'apparence stéréotypée, l'acte attaqué contient une motivation dont il résulte à suffisance, d'une part, que son auteur a apprécié les incidences du projet et, d'autre part, qu'il les a jugées acceptables et n'a pas estimé opportun d'imposer la réalisation d'une étude d'incidences; que les parties requérantes restent en défaut de préciser en quoi les lacunes qu'elles identifient très brièvement seraient d'une nature ou d'une ampleur qui aurait justifié la réalisation d'une étude d'incidences; qu'au vu du projet et de ses effets sur l'environnement, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner la réalisation d'une étude d'incidences; que le sixième moyen n'est pas fondé;

Considérant que la seconde partie adverse demande qu'une indemnité de procédure d'un montant de base de 700 euros lui soit versée à charge des parties requérantes; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la seconde partie adverse à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 275 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt décembre deux mille seize par :

Mme	GUFFENS,	président de chambre,
M.	KOVALOVSZKY,	conseiller d'Etat,
Mme	BOLLY,	conseiller d'Etat,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. S. GUFFENS.