

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 152.846 du 16 décembre 2005

A.163.111/XIII-3761

En cause :

1. **BELLET** André,
2. **ROSIER** Jean-François,
ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe,

contre :

1. **la Ville de Nivelles**,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme LIH INTERPROJEKT,
ayant élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG
et Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 6 juin 2005 par André BELLET et Jean-François ROSIER, tendant à la suspension de l'exécution de "la modification du permis

de lotir octroyée à la S.A. LIH INTERPROJEKT par le Collège des Bourgmestre et Echevins de Nivelles en date du 4 avril 2005 relative au lotissement dit des "Palettes" situé entre le Vieux Chemin de Seneffe, la rue de la Procession et le Chemin de Fontaine l'Evêque";

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 27 juin 2005 par laquelle la société anonyme LIH INTERPROJEKT demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 5 août 2005 fixant l'affaire à l'audience du 8 septembre 2005 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaisant pour les requérants, Me G. WINAND, loco Me B. HAVET, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse et Me N. FORTEMPS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur;

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

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

1. Le 24 octobre 2003, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement délivre, sur recours, à la S.A. LIH INTERPROJEKT un permis de lotir des terrains situés à Nivelles, au lieu-dit "La Palette", entre le Vieux Chemin de Seneffe, la rue de la Procession et le Chemin de Fontaine l'Evêque, cadastrés section E, n^{os} 369e, 369f et 369g.

2. Les lieux sont situés en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles. La demande de permis visait à diviser les parcelles en lots numérotés de 1 à 31 (servant d'assiette à des maisons unifamiliales) et de A à F (servant d'assiette à des immeubles à appartements de 4 niveaux et toitures, totalisant 90 appartements).

3. L'arrêté du 24 octobre 2003 accorde le permis pour les lots 1 à 31. En ce qui concerne les lots A à F, l'arrêté accorde le permis de lotir "à condition d'y appliquer les prescriptions relatives à la zone d'habitation pour maisons groupées (articles 2.1 à 2.4) en lieu et place des prescriptions relatives à la zone d'implantation pour immeubles à appartements (articles 2.5 et 2.6)" (article 1^{er} du dispositif du permis de lotir). Toutefois, "les habitations pourront y être érigées sur base du plan 4 façades et avec un recul raisonnable par rapport aux limites parcellaires" (article 1^{er} du dispositif du permis de lotir). Concernant les lots A à F, le dispositif est conforme aux motifs du permis qui précisent ce qui suit :

" Considérant que les modifications apportées à la partie OUEST et concernant les immeubles à appartements sont insuffisantes et portent, en l'état, atteinte à une urbanisation cohérente du site;

Considérant que les prescriptions proposées pour les lots A à F ne peuvent être retenues;

Considérant qu'en l'état, il convient d'appliquer les prescriptions des lots 1 à 31 aux lots A à F;

Considérant dès lors que les prescriptions fixées aux articles 2.5 et 2.6 sont annulées et remplacées par les prescriptions correspondantes des articles 2.1 à 2.4;

Considérant toutefois qu'au vu de la taille des lots, des habitations 4 façades pourront y être érigées avec un recul raisonnable vis-à-vis des limites parcellaires;

Considérant par ailleurs que les prescriptions des lots 1 à 31 ne sont pas nécessairement adaptées à la taille des lots A à F; cette partie du lotissement pourra ultérieurement faire l'objet d'une modification du permis de lotir;

Considérant, vu les éléments présentés, qu'il convient d'accorder partiellement le permis de lotir sollicité".

4. La demande de permis avait fait l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement réalisée le 10 février 2000. Cette étude se prononçait comme suit en ce

qui concerne l'augmentation du charroi générée par le projet : "Dans tous les cas de figure, on reste aux différents points de sortie du modèle dans des chiffres raisonnables de circulation. Aucun problème grave d'engorgement n'est à prévoir, à cause de l'influence du projet".

5. La S.A. LIH INTERPROJEKT introduit, le 24 novembre 2004, une demande de modification du permis de lotir du 24 octobre 2003. La demande ne concerne que les parcelles qui font l'objet de la division en six lots numérotés A à F, situées le long du Vieux Chemin de Seneffe, qui se retrouvent divisés en quatre lots numérotés A à D. Les immeubles à appartements de 4 niveaux + toiture du projet initial sont remplacés, dans la demande de modification, par des immeubles à appartements de 3 niveaux + toiture.

6. Le 4 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles émet un avis favorable sur la demande, libellé comme suit :

" Attendu que la présente modification de permis de lotir vise à adapter les prescriptions du lotissement pour la réalisation de nouveaux immeubles le long du Vieux Chemin de Seneffe;

Considérant que les prescriptions prévoient des immeubles dont les gabarits ont été significativement diminués;

Considérant que ces prescriptions garantissent la création d'un ensemble bâti cohérent tant par son implantation que son gabarit;

Considérant que l'ensemble visé par les prescriptions de cette demande de modification de permis de lotir, s'intégrera au contexte urbanistique existant".

7. Le fonctionnaire délégué transmet son avis le 10 janvier 2005, en dehors du délai visé par l'article 116, § 5, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Il est dès lors réputé favorable.

8. Le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles délivre, le 4 avril 2005, le permis modificatif sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Attendu que la présente modification de permis de lotir vise à adapter les prescriptions du lotissement pour la réalisation de nouveaux immeubles le long du Vieux Chemin de Seneffe;

Attendu que le permis de lotir délivré le 24 octobre 2003 estimait que les prescriptions, même modifiées en recours, s'agissant de la partie ouest et qui concernaient les immeubles à appartement, étaient insuffisantes en ce qu'elles portaient «en l'état» atteinte à une utilisation cohérente du site;

Que, par conséquent le permis avait été octroyé en décidant que pour ses lots A à F il convenait d'appliquer les prescriptions des lots 1 à 31 retenant toutefois que celles-ci n'étaient pas nécessairement adaptées à la taille des lots A à F et que cette partie du lotissement pourrait ultérieurement faire l'objet d'une modification du permis de lotir;

Considérant que les prescriptions prévoient des immeubles dont les gabarits ont été significativement diminués par rapport à la version initiale du permis de lotir;

Considérant qu'au regard du contexte urbanistique existant, notamment de par l'implantation et le gabarit important de l'immeuble «Les Magnolias», cette modification de permis de lotir propose des immeubles qui assureront, de par leur volumétrie et leur implantation, une transition harmonieuse entre le tissu bâti à haut gabarit du Vieux Chemin de Seneffe et les futures habitations du lotissement; que la hauteur des bâtiments projetés passe de quatre niveaux avec toiture à trois niveaux avec toiture, soit de 16,50 m maximum à 12,50 m maximum;

Attendu que ce projet de modification du permis de lotir présente un programme de logements nettement inférieur au projet initial;

Attendu que pour l'ensemble du lotissement la densité présentée est satisfaisante;

Attendu que l'étude d'incidences du projet initial avait procédé à une analyse détaillée de l'impact du projet de lotissement en matière de trafic, concluant que dans tous les cas de figures on restait, aux différents points de sortie, dans des chiffres raisonnables de circulation et qu'aucun problème grave d'engorgement n'était à prévoir à cause de l'influence du projet (voir étude d'incidences, p. 84); que le projet d'ores et déjà autorisé sécurise la circulation par la création d'un rond-point et d'un trottoir;

Considérant que ce projet générera des besoins et des capacités d'infrastructure inférieures à celles du projet initial;

Considérant que la section transversale A-A du plan n° 30.00 joint à la demande de modification du permis de lotir démontre que les nouveaux gabarits présentés constituent une réponse adéquate au contexte urbanistique existant, notamment par la prise en compte du relief naturel du terrain existant;

Attendu que ce projet ne modifie pas le tracé initial des voiries publiques du projet initial;

Considérant que ces prescriptions garantissent la création d'un ensemble bâti cohérent tant par son implantation que son gabarit; que les modifications sollicitées répondent au souci d'urbanisation cohérente du site;

Considérant que l'ensemble visé par les prescriptions de cette demande de modification de permis de lotir, s'intégrera au contexte urbanistique existant".

Les prescriptions urbanistiques classent les nouveaux lots A à D en "zone d'implantation pour logements groupés" (point 2.5.A.). Cette zone est destinée "à la construction de logements groupés à 2 ou 3 façades à caractère résidentiel, permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale" (point 2.5.A.4). Il est prévu que "les constructions sont érigées en groupes constitués de logements mitoyens et de logements d'about («trois façades»)" et que "chacun des groupes comprend au maximum 18 logements" (point 2.5.A.6). Enfin,

les prescriptions urbanistiques prévoient que "les logements auront 3 niveaux maximum hors sol", à savoir deux niveaux de logements et un niveau de logement sous la toiture, que la hauteur sous gouttière sera au maximum de 9 mètres (12,5 mètres maximum "dans le cas de présence de lucarne passante de type loggia"), que "les balcons, les décrochements et les volumes en surplomb peuvent être aménagés sur les façades côté rue et côté jardin", que "des loggias peuvent être aménagées uniquement sur la façade côté rue et sur la façade côté jardin" et que les faîtes des toitures seront parallèles à l'axe de la voirie (points 2.5.A.10 et 2.5.A.11);

Considérant que, par requête introduite le 27 juin 2005, la société anonyme LIH INTERPROJEKT demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la seconde partie adverse estime que, n'ayant pas pris part à l'acte attaqué, elle doit être mise hors de cause;

Considérant que l'expiration du délai de 35 jours visés à l'article 116, § 5, du CWATUP a pour effet que l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable; qu'ainsi, en vertu de cette disposition, quelles que soient les raisons de l'abstention du fonctionnaire délégué et quelle que soit son opinion, favorable ou défavorable, sur le projet, il prend part à la procédure administrative; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de mise hors cause de la seconde partie adverse;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de l'incompétence de l'auteur de l'acte attaqué et de la violation des articles 119 à 123 du CWATUP; qu'ils soutiennent que l'acte attaqué aurait dû être adopté par la même autorité administrative que celle qui a adopté le permis de lotir originaire; qu'ils citent l'arrêt du Conseil d'Etat SCHRAM, n° 27.941 du 6 février 1981; qu'ils soutiennent que si l'autorité qui a délivré le permis n'est pas l'autorité compétente en premier degré, cela signifie soit que l'autorité compétente en premier degré n'a pas pris de décision dans le délai qui lui était légalement imparti, soit que cette décision est négative; qu'ils en déduisent que, dans ces deux cas, il serait incohérent de demander à l'autorité compétente en premier degré de prendre une décision modificative d'une décision qu'elle

a refusée de prendre (son silence équivalent à un refus) ou d'une décision négative sur un projet déterminé; qu'ils soulignent "que c'est l'autorité qui a délivré le permis dont la modification est sollicitée qui dispose de tous les éléments nécessaires à une prise de décision cohérente avec les options qu'elle a défendues dans la première décision"; qu'ils font valoir qu'en l'espèce, le permis de lotir du 24 octobre 2003 réserve expressément la possibilité d'être modifié pour ce qui concerne les lots A à F; qu'à leur estime, les dispositions de l'article 103, alinéa 1^{er}, du CWATUP ne sont pas incompatibles avec cette façon de concevoir la répartition des compétences dans le cadre de la demande de modification d'un permis de lotir; que, pour eux, en effet, "l'article 89, § 1^{er}, al. 1^{er}, du CWATUP, qui établit la compétence de principe du collège des bourgmestre et échevins, reçoit une interprétation extensive à la lumière des articles 118 et 119 du Code qui prévoient explicitement une substitution du Collège par le fonctionnaire délégué ou le gouvernement wallon (...) dans les cas de carence ou de recours organisés";

Considérant que l'article 103, alinéa 1^{er}, du CWATUP porte que "les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après"; que cette disposition renvoie à l'article 89 du même Code en vertu duquel "nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins, lotir un terrain (...)"; que l'article 54, § 2, alinéa 1^{er}, de l'ancien CWATUP était rédigé dans les mêmes termes; qu'il s'ensuit que la demande de permis modificatif ayant abouti à l'acte attaqué devait être introduite devant le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles, et être suivie d'une décision de cette autorité, sauf, en cas de refus de celle-ci, de l'autorité de recours; que l'arrêt cité par les requérants concernait un permis de lotir délivré à une autorité publique en sorte que le fonctionnaire délégué était seul compétent pour adopter et délivrer un permis modificatif; que cette jurisprudence ne peut donc être invoquée dans les circonstances de la présente espèce; que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 8, 10, 12, 14 et 15 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, des articles 6, 29 à 33, 34 et 35 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, de la rubrique 70.11.01 de l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, ainsi que de la contradiction ou de l'insuffisance des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une première branche, les requérants soutiennent que le permis modificatif nécessitait l'organisation d'une étude d'incidences préalable; que, selon eux, bien que la demande de modification du permis de lotir ne porte que sur certains lots numérotés A

à F, il s'agit en réalité d'une demande de modification de l'ensemble du permis de lotir, indivisible juridiquement; que selon les requérants, la demande de modification du permis de lotir ne concerne nullement une extension du projet initial (visée par l'article 6, 3° à 5°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne), mais bien "une transformation des caractéristiques urbanistiques de l'occupation des lots A à F du lotissement autorisé par l'arrêté ministériel du 24 octobre 2003"; qu'ils exposent que l'article 1^{er}, 2°, du décret du 11 septembre 1985, dans la définition qu'il donne du "projet", distingue l'opération de transformation et celle d'extension, alors que l'article 6 de l'arrêté du 4 juillet 2002 susvisé lie indissolublement la notion de transformation à celle d'extension; qu'ils soutiennent qu'"interpréter de manière limitative l'article 6 de l'arrêté reviendrait à exonérer toute transformation qui ne s'accompagne pas d'une extension du projet initial, quel que soit l'objet et l'ampleur de cette transformation" et concluent que "la notion de transformation devant être isolée de la notion d'extension et l'extension étant, par définition, seule à être visée par les seuils repris à l'article 6, 3°, 4° et 5° de l'arrêté, il faut considérer que la demande de modification de permis de lotir sans extension doit être assimilée à la création d'un nouveau projet visé à l'article 6, 1°, de l'arrêté et, à ce titre, soumise à la formalité de l'étude d'incidences"; que, dans une seconde branche, les requérants soutiennent que les éléments de l'étude d'incidences sur l'environnement réalisée au cours de la procédure de délivrance du permis de lotir originaire étaient largement caducs au moment de l'adoption de l'acte attaqué, en raison des "modifications fondamentales des circonstances urbanistiques du quartier intervenues depuis le dépôt de l'étude"; qu'ils prétendent que depuis le dépôt de l'étude d'incidences, de très nombreux immeubles ont été construits dans le quartier (18 maisons individuelles et 95 appartements) entraînant une augmentation du charroi et qu'en outre, le plan communal de mobilité de la ville de Nivelles est de nature à altérer la mobilité dans le quartier visé par l'acte attaqué; qu'ils soulignent que l'étude d'incidences réalisée pour la délivrance du permis de lotir mettait déjà en évidence "le caractère problématique du projet en terme d'augmentation du trafic sur le réseau existant"; qu'ils exposent qu'en se basant sur une étude d'incidences non actualisée, l'acte attaqué commet une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, quant à la première branche du moyen, que le projet qui a été autorisé par l'acte attaqué ne portait pas sur une nouvelle division ou une division modifiée des lots tels qu'identifiés par le permis de lotir délivré le 24 octobre 2003 mais ne concernait qu'une modification partielle de certaines des prescriptions urbanistiques dudit permis, sans modification parcellaire, relative aux lots A à F du permis de lotir originaire, représentant une superficie de moins de deux hectares; que, s'agissant d'une modification, le projet autorisé ne constitue pas un nouveau projet au sens de la rubrique

70.11.01 de l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, qui soumet à une étude d'incidences les projets de lotissement d'une superficie égale ou supérieure à deux hectares; que l'acte attaqué ne consiste pas non plus en une extension du permis de lotir originaire puisqu'il n'autorise qu'une transformation des prescriptions du permis de lotir originaire sur un périmètre déterminé; que l'acte attaqué n'a pas pour conséquence d'augmenter de 25 p.c. la valeur autorisée par le permis délivré sur base de la dernière étude d'incidences pour le paramètre pris en considération pour la définition des seuils déterminant les projets soumis à étude d'incidences; qu'il s'en déduit que cette transformation n'entre pas dans les hypothèses visées à l'article 6 de l'arrêté du 4 juillet 2002 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne; que la première branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, quant à la seconde branche du moyen, que les requérants ne démontrent pas que l'acte attaqué contient une erreur manifeste d'appréciation; qu'en effet, l'étude d'incidences réalisée en 2000 a considéré qu'il n'y avait aucun problème grave d'engorgement de la circulation, alors que le projet initial prévoyait un plus grand nombre d'appartements sur les lots A à F que ce que prévoit le projet de modification du permis de lotir; qu'ils ne démontrent pas que les constructions prétendument nouvelles dans le quartier ont été érigées après l'étude d'incidences du 10 février 2000; qu'à cet égard, il y a lieu de constater que ladite étude d'incidences relève l'existence de constructions sur l'avenue du Monde, sur le chemin de la Procession et sur le Vieux Chemin de Seneffe et que les requérants ne font pas valoir d'éléments relatant une augmentation significative desdites constructions; qu'ils ne démontrent pas non plus que le plan communal de mobilité établi par la ville de Nivelles révélerait des problèmes particuliers de circulation dans le quartier visé par l'acte attaqué; que le deuxième moyen n'est sérieux en aucune de ses branches;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 330, 7°, et 332 à 343 du CWATUP; qu'ils soutiennent que la demande de modification du permis de lotir devait être soumise à enquête publique, s'agissant d'un projet global d'une superficie supérieure à deux hectares;

Considérant que l'article 330, 7°, du CWATUP, qui est de stricte interprétation, dispose comme suit :

" Doivent être soumises à une enquête publique dans les formes et les délais prévus aux articles 332 à 343 (...)

(...)

7° les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme relatives à des constructions groupées visées à l'article 126 qui portent sur une superficie de 2 hectares et plus";

Considérant, ainsi du reste qu'il ressort de la réponse à la première branche du deuxième moyen, que la modification aux prescriptions du lotissement ne concerne que la division relative aux lots A à F, laquelle ne représente qu'une superficie inférieure aux deux hectares visés par l'article 330, 7°, du CWATUP, de sorte qu'une enquête publique n'était pas requise; que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation du principe général de continuité d'appréciation, des articles 10 et 11 de la Constitution, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 2 et 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, ainsi que du détournement de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs; que, dans une première branche, ils soutiennent que le permis de lotir du 24 octobre 2003 a exclu la construction d'immeubles à appartements sur les lots A à F et n'y a autorisé que la construction de maisons unifamiliales groupées et qu'en autorisant dans l'acte attaqué la construction d'immeubles à appartements sur les lots anciennement numérotés A à F (actuellement A à D), la première partie adverse s'est livrée à une appréciation "en totale discordance et discontinuité avec celle du ministre livrée dans le permis du 24 octobre 2003"; que, dans une deuxième branche, ils estiment que les motifs de l'acte attaqué qui justifient la construction d'immeubles à appartements sur les lots A à D (anciennement A à F) par la nécessité d'assurer la transition entre le bâtiment à huit étages appelé "résidence Magnolias" et les habitations unifamiliales existantes et futures, constitue une "erreur dans l'examen de la situation urbanistique existante", car cet immeuble "à très haut gabarit" "est complètement isolé dans ce quartier de Nivelles avec lequel il ne présente aucun facteur d'intégration"; que, dans une troisième branche, les requérants critiquent le motif de l'acte attaqué selon lequel le projet de modification du permis de lotir "présente un programme de logements nettement inférieur au projet initial"; qu'ils estiment cette motivation ambiguë car il n'y est pas indiqué à quel projet initial il est fait référence; que, selon eux, s'il s'agit du projet initial de construction de 90 appartements sur les lots A à F, il faut rappeler que ce projet a été rejeté par le Ministre dans sa décision du 24 octobre 2003, de sorte que la construction autorisée de 54 appartements "reste totalement incompatible avec une destination urbanistique de maisons unifamiliales, mêmes groupées"; que; dans une quatrième branche, les requérants relèvent des motifs "dénusés de portée sémantique par l'utilisation d'expressions soit tautologiques, soit d'un aspect strictement général et non détaillé, à la limite du compréhensible pour le lecteur"; que, dans une cinquième branche, les

requérants soutiennent qu'en prenant en considération les résultats de l'étude d'incidences de février 2000 sur les effets du charroi, sans prendre en compte les "réalités existantes au moment de la prise de décision", la partie adverse "a commis une erreur de fait confinant à une erreur manifeste d'appréciation"; que la sixième branche du moyen est prise de l'inégalité de traitement entre le projet attaqué par le présent recours et un projet de construction introduit par le second requérant, qui n'a été accepté, par la délivrance d'un certificat d'urbanisme, qu'à condition que l'impact du talus sur l'accès à la parcelle soit réduit, alors que le permis de lotir modificatif attaqué "autorise une implantation des immeubles à appartements litigieux sans aucun recul équivalent à celui qui a été imposé au deuxième demandeur, (et) alors même que la hauteur du talus au droit des parcelles où doivent s'implanter les immeubles en question est très nettement plus importante que la hauteur du talus au droit de la parcelle du deuxième demandeur";

Considérant, quant aux première et troisième branches du moyen, qu'il ne peut y avoir de revirement d'attitude ou de violation du principe général de continuité d'appréciation dès lors que le permis de lotir et l'acte attaqué ont été adoptés par deux autorités administratives juridiquement différentes; que les première et troisième branches du moyen ne sont pas sérieuses;

Considérant, quant à la deuxième branche du moyen, que l'acte attaqué est motivé comme suit pour justifier l'intégration du nouveau projet au cadre bâti :

" Considérant qu'au regard du contexte urbanistique existant, notamment de par l'implantation et le gabarit important de l'immeuble «Les Magnolias», cette modification de permis de lotir propose des immeubles qui assureront, de par leur volumétrie et leur implantation, une transition harmonieuse entre le tissu bâti à haut gabarit du Vieux Chemin de Seneffe et les futures habitations du lotissement";

Considérant que cette appréciation ne paraît pas manifestement déraisonnable et ne se base pas sur une interprétation des faits manifestement erronée; qu'en effet, l'immeuble des "Magnolias" est implanté à proximité du projet et que le choix urbanistique de l'intégrer dans le nouveau lotissement en créant une transition entre la hauteur de cet immeuble et celle des maisons unifamiliales ne paraît pas manifestement déraisonnable; que la deuxième branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, quant à la quatrième branche, que son exposé repose sur une lecture erronée de l'acte attaqué, les requérants ayant artificiellement "découpé" celui-ci pour isoler certaines phrases de leur contexte, les séparant de celles qui les précèdent ou les suivent directement; que la quatrième branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant que les griefs qui fondent la cinquième branche du moyen sont identiques à ceux qui étaient exposés à l'appui de la deuxième branche du deuxième moyen, dont il a été décidé qu'elle n'était pas sérieuse;

Considérant, quant à la sixième branche du moyen, que les situations que comparent les requérants ne sont pas similaires, les terrains étant différents quant à leur superficie et leur localisation; que les projets ne peuvent être considérés comme semblables et que les certificats d'urbanisme produits par les requérants ne peuvent attester d'une ligne de conduite que se serait donnée l'autorité; que le quatrième moyen n'est sérieux en aucune de ses branches;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme LIH INTERPROJEKT dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme LIH INTERPROJEKT, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge des requérants à concurrence de 62,50 euros chacun.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le seize décembre deux mille cinq par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	SCHMITZ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. SCHMITZ.

Fr. DAOUT.