

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.603 du 27 mai 2013

A. 207.667/XIII-6490

En cause :

1. **ANCIAUX** Ludovic,
 2. **GUILLAUME** Sophie,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue Georges Henri 431
1200 Bruxelles.

Partie intervenante :

**le Centre public d'action sociale de
la Ville de Péruwelz,**
ayant élu domicile chez
Me France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 11 janvier 2013 par Ludovic ANCIAUX et Sophie GUILLAUME qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 octobre 2012 par le fonctionnaire délégué de Mons relatif à un bien sis à Péruwelz, rue de Roucourt n° 85, cadastré section D, n° 3p et ayant pour objet la démolition-transformation-rénovation-construction d'une partie du complexe pour personnes âgées "Home Petit Gobert";

Vu la requête introduite le 1^{er} février 2013 par laquelle le centre public d'action sociale (C.P.A.S.) de la ville de Péruwelz demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 4 avril 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 6 mai 2013 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me B. HAVET, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me G. VANHAMME, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me F. GUERENNE, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 12 juin 2012, Charles-Henri BOURDON, agissant au nom et pour le compte du C.P.A.S. de Péruwelz, sollicite auprès du fonctionnaire délégué un permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation-démolition de l'ancienne aile du home "Petit Gobert" et la construction d'une nouvelle aile sur un bien sis à Péruwelz, rue de Roucourt, 85, cadastré section D, n° 3p.

Le bien est situé en majeure partie en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz du 24 juillet 1981, et en zone d'habitat pour le solde.

Le bien est également situé dans le périmètre d'une zone protégée en matière d'urbanisme dite du "Centre Ancien", où s'applique un règlement régional sur les bâtisses, auquel le projet déroge par la réalisation de toitures plates (cage

d'ascenseur et cabine électrique) (art. 396 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE)), ainsi que pour la hauteur sous-corniche de la nouvelle aile, vis-à-vis du voisinage (art. 295b du CWATUPE).

Le bien se situe, en partie, dans la zone de rénovation urbaine du "Quartier du Centre".

Les requérants sont domiciliés rue de Roucourt, 104, face au projet de construction de la nouvelle aile du home.

2. Le 28 juin 2012, le fonctionnaire délégué délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande. Il précise d'une part que la demande sera soumise à enquête publique, en application des articles 330-11° et 113 du CWATUPE, étant donné que "le projet déroge au «Centre Ancien protégé» de par la toiture plate de l'ascenseur et de la cabine électrique (art. 396), ainsi que pour la hauteur sous corniche de la nouvelle aile, vis-à-vis du voisinage de droite (art. 295b)", et d'autre part, qu'il est nécessaire de préciser les motivations explicitant la nécessité de ces dérogations afin de pouvoir les annexer au rapport urbanistique.

3. Le 3 juillet 2012, l'architecte du projet transmet au fonctionnaire délégué une note contenant la motivation des dérogations.

4. Le 6 juillet 2012, le service d'incendie de la ville de Péruwelz émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

5. Le 17 juillet 2012, le service Hainaut ingénierie technique émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

6. Une enquête publique est organisée du 28 juin au 13 juillet 2012. Le 5 juillet 2012, des réclamations verbales sont formulées par trois riverains (dont L. ANCIAUX) et actées par Madame SCHRIVEL, conseillère en aménagement du territoire et de l'urbanisme de la commune. L'une d'entre elles se lit comme suit : "A la lecture de la notice préalable des incidences sur l'environnement, les riverains présents dénoncent la complétude du formulaire et l'exactitude de ce dernier, à savoir : [...] que le terrain est situé en zone karstique faible [...]".

7. Une nouvelle enquête est organisée du 10 juillet au 27 août 2012 en raison d'irrégularités commises lors de la première enquête.

Ces enquêtes publiques suscitent de nombreuses lettres de réclamations, dont celle de Monsieur et Madame ANCIAUX-GUILLAUME, introduite le 24 août 2012.

8. Le 21 août 2012, la ville organise une réunion d'informations. Des explications techniques sont données par l'auteur du projet et le demandeur de permis.

9. Etant donné le nombre important de réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique, la ville organise une réunion de concertation. Elle a lieu le 30 août 2012. Le procès-verbal de cette réunion se lit notamment comme suit :

" [...] Monsieur STIEVENART prend ensuite la parole pour situer son intervention en tant qu'auteur de Projet. Il explique notamment que son bureau est spécialisé en techniques spéciales, stabilités et qu'en terme d'«architecture», le bureau ADEM réalise surtout des projets de grande importance dont les homes sont une spécialité.

Dans le cas du dossier du C.P.A.S. de Péruwelz, il précise que les contraintes étaient importantes : il fallait notamment créer près de 3.000 nouveaux m² et rénover 1.000 m² soit augmenter de plus de la moitié la situation existante. Seuls trois bureaux ont répondu à l'appel d'offre ce qui n'est pas beaucoup.

La solution proposée par le bureau ADEM a été radicale mais semblait la plus cohérente. Ils ont «tourné» le projet dans tous les sens et cette solution s'est avérée la meilleure compte tenu des contraintes de surface, du déménagement et de l'urbanisme. Ils trouvaient cohérent de prolonger l'espace rue qui se développe de manière continue depuis le centre de Péruwelz vers le C.P.A.S. Ils ont d'ailleurs présenté ce projet à Mons pour avoir un avis préalable et aucune objection n'a été soulevée.

Par ailleurs, suite aux réactions des riverains durant l'enquête, ils ont fait plusieurs recherches dans les archives du C.P.A.S. et ont retrouvé des photos illustrant des bâtiments à front de voirie rue de Roucourt et aussi datant de 1956. Ces bâtiments se développent sur une longueur de 50 à 60 mètres [...]."

10. Le 3 septembre 2012, le collège communal de la ville de Péruwelz émet un avis favorable sur la demande. Cet avis fait une synthèse des réclamations et des questions posées lors des réunions d'informations. Il reprend, parmi celles-ci, un point "g. Incidences sur l'environnement" comprenant six observations dont une signale que l'on est en zone karstique faible. Le collège y répond comme suit : "Considérant que l'autorité compétente est, par la présente délibération, informée que le bien se situe en zone karstique faible".

11. Par une décision du 19 octobre 2012, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité pour les motifs suivants. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" Le fonctionnaire délégué,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que le C.P.A.S. de Péruwelz a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à la rue Roucourt, 85, à 7600 Péruwelz, cadastrée section D, n° 3p, ayant pour objet la démolition-transformation-rénovation-construction d'une partie du complexe pour personnes âgées «Home Petit Gobert»;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au fonctionnaire délégué de la direction du Hainaut I de la direction générale opérationnelle - aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie, en date du 13/06/2012;

Attendu qu'au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par A.R. du 24/07/1981, la parcelle cadastrée section D, n° 3p est située en majeure partie en zone de services publics et d'équipements communautaires et en zone d'habitat [pour le solde, hors projet];

Par ailleurs, le bien se situe dans le périmètre d'une zone protégée en matière d'urbanisme [A.M. du 30/08/2006] dite du «Centre Ancien», où s'applique un règlement régional sur les bâtisses, auquel [il] déroge, de par la toiture plate de l'ascenseur et de la cabine électrique [art. 396], ainsi que pour la hauteur sous-corniche de la nouvelle aile, vis-à-vis du voisinage [art. 295b];

Par ailleurs, le bien se situe, en partie, dans la zone de rénovation urbaine du «Quartier du Centre» [R.U.B. du 24-11-99];

De plus, le projet se situe en zone de contrainte karstique faible;

Considérant que le bien est partiellement traversé par un cours d'eau de troisième catégorie [Ruisseau de la Loquette];

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que conformément à l'article D.68 § 1 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, l'autorité qui apprécie la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant en effet que ce projet de démolition-transformation-rénovation-construction d'une partie du complexe pour personnes âgées «Home Petit Gobert» en centre-ville de Péruwelz n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, en tenant compte des critères de sélection précités ainsi que des informations résultant de l'instruction détaillée de la demande de permis en tout son contenu, y compris des remarques formulées lors de l'enquête publique. En effet, notamment, de par son implantation urbaine classique le long de la rue, en continuité des autres bâtiments de sa zone spécifique, de son gabarit et volumétrie à deux étages sous-corniche, normalement rencontré en un tel tissu pour de telles fonctions, et de ses matériaux, ce projet constructif traditionnel n'induit pas de nuisances particulières non maîtrisables ayant nécessité des études ou informations complémentaires plus complètes;

Considérant donc qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement; qu'en outre le dossier, en tous ses constituants finaux, permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet et de se prononcer en bonne connaissance de cause sur son opportunité;

Considérant que l'avis de Hainaut ingénierie technique, sollicité en date du 29/06/2012 et transmis en date du 19/07/2012 est favorable conditionnel, et joint en annexe;

Vu l'avis favorable du service incendie du 9/7/2012 et ses recommandations, joints également en annexe;

Vu notamment, les plans, le rapport joint à la demande et les motivations y apportées;

Vu l'avis du collège communal sollicité en date du 28/06/2012 et transmis en date du 06/09/2012, dont copie est jointe en annexe, particulièrement bien circonstancié et motivé, en ce qu'il rappelle, notamment, clairement l'objet de la demande, les motifs de l'enquête, les réactions intervenues, réunions organisées et synthèses de réclamations, qu'il rencontre de façon pertinente;

Vu les motivations et détails de cet avis logiquement favorable, étayant en des éléments factuels crédibles, les éléments constitutifs de ce projet et son opportunité spécifique;

Me ralliant pleinement à son analyse, bien appropriée;

Considérant effectivement qu'en ce milieu urbain dense, proche du centre, en une zone [pour cela] pertinemment affectée à un tel équipement, une construction en front de rue structure de façon correctement urbaine l'espace public, tout en permettant une relation directe de ses occupants avec la vie de celui-ci;

Considérant que, en cette situation, et dans le contexte classique d'une telle rue, il est normal de trouver des bâtiments à deux étages, qui plus est lorsqu'il est une fonction publique qui peut s'affirmer, et rencontrer les objectifs de gestion parcimonieuse du sol, même s'il «perturbe» les habitudes d'un voisinage seulement résidentiel plus bas et un peu d'exception;

Considérant par ailleurs, en ce «Centre Ancien protégé» que l'expression architecturale du projet allie classicisme et tradition, tout en rythmant de façon actuelle l'ensemble;

Considérant que de petits éléments à toiture plate dérogatoire, de par leur situation et faible importance, n'y ont aucun impact significatif;

Considérant, à titre exceptionnel pour ces motifs, qu'il y a opportunité à accorder les dérogations sollicitées; le projet structurant, en les recomposant quelque peu, les lignes de force de ce paysage urbain;

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par le C.P.A.S. de Péruwelz est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- Bien respecter les avis du service d'incendie et de Hainaut ingénierie technique, joints en annexe;

- Veiller à ce que le détail de la législation relative à l'accès des personnes à mobilité réduite [art. 414 et suivants du CWATUPE] soit bien respecté lors de l'exécution des travaux;
- Etre conscient que, vu la nature karstique du terrain, il ne peut être exclu qu'un risque de dégâts à long terme soit causé aux biens; [...]"

12. Le 20 novembre 2012, cette décision est notifiée au conseil des requérants;

Considérant que, par requête introduite le 1^{er} février 2013, le C.P.A.S. de la ville de Péruwelz demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 4 à 6 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'environnement et des articles D.50, D.62, D.64, D.65, D.66 à D.68 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, de la violation des articles 1 et 2 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte ou de leur absence, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'effet utile de l'enquête publique;

Considérant que, dans une première branche, les requérants soutiennent que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est lacunaire en ce qu'elle ne comprend qu'une analyse sommaire de la nature du sol et ne contient aucune indication quant à la nature du karstique du terrain; qu'ils relèvent qu'elle ne fait mention ni des risques ni de la manière dont la construction a été appréhendée afin de prévenir les risques liés à la nature karstique du terrain, que l'autorité a estimé que cette caractéristique du terrain était susceptible d'entraîner des dommages aux biens puisqu'elle indique "que, vu la nature karstique du terrain, il ne peut être exclu qu'un risque de dégâts à long terme soit causé aux biens", qu'il apparaît donc, à la lecture de la motivation de l'acte, que l'autorité ne s'est pas prononcée en toute connaissance de cause sur les risques causés par la nature karstique du terrain, laquelle est susceptible de causer des dommages aux biens qui avoisinent le projet et au projet lui-même, que l'autorité n'était pas informée correctement des différentes possibilités ou techniques susceptibles de limiter le risque, qu'une analyse approfondie du terrain est nécessaire afin d'assurer la sécurité des riverains ainsi que les habitants du home, qu'à partir du moment où l'autorité indique qu'un risque existe, elle aurait dû solliciter l'avis de la commission wallonne d'étude et de protection des sites souterrains (CWEPSS) et qu'une étude géophysique complémentaire aurait dû être imposée;

que les requérants ajoutent que la partie de la notice relative à l'impact en termes de bruit généré par le projet n'a pas été correctement remplie, que le bâtiment à réaliser créera, eu égard à sa hauteur et à sa longueur, des effets de couloir et d'écrasement, que l'acoustique de la rue sera modifiée en raison de la réflexion des bruits du trafic par les murs du bâtiment à construire, que le fait que l'acte attaqué mentionne que "l'impact bruit occasionné par l'effet couloir n'a effectivement pas été mesuré" est symptomatique de cette lacune de la notice; que, selon eux, le fait que l'acte attaqué mentionne à tort que l'impact ne serait pas mesurable et que la rue de Roucourt serait dans cette configuration est sans relevance puisqu'il est en effet possible de modéliser l'impact bruit occasionné par l'effet couloir d'un projet;

Considérant que la partie adverse répond que les requérants ne démontrent pas que les lacunes alléguées de la notice d'évaluation auraient pu conduire la partie adverse à refuser le projet; qu'elle soutient que, bien que ne figurant pas dans la notice d'évaluation des incidences, elle a été informée de la localisation partielle du projet en zone de contrainte karstique faible, notamment par l'avis du collège communal de Péruwelz du 3 septembre 2012, que ce faisant et même si la notice devait être lacunaire, cette lacune n'a pas été de nature à empêcher le fonctionnaire délégué de statuer en pleine connaissance de cause, que celui-ci n'avait aucune obligation de consulter la commission wallonne d'étude et de protection des sites souterrains s'agissant d'une zone de contrainte faible tenant compte des approximations des modèles; qu'elle relève que la notice n'est pas lacunaire en ce qui concerne la problématique des nuisances sonores que le projet serait susceptible d'occasionner en raison de l'effet couloir, que l'impact du bruit occasionné par l'effet couloir n'est pas mesurable avant construction, que les requérants ne contestent pas sérieusement que la rue de Roucourt est déjà dans ce type de configuration, que l'acte attaqué précise que le projet n'induit pas de nuisances particulières non maîtrisables et que l'acte attaqué, en faisant notamment référence à l'avis du collège communal du 3 septembre 2012 est adéquatement motivé en ce qu'il répond aux réclamations exprimées par les requérants;

Considérant, sur la première branche, que la partie intervenante répond que le C.P.A.S. dispose des essais de sol et d'une reconnaissance géotechnique réalisée par l'INISMA contenus dans un rapport du 23 septembre 2011 concernant l'emplacement du bâtiment à construire, que cette étude est reprise dans la notice préalable des incidences sur l'environnement, que si le site est situé dans une zone karstique, il s'agit une zone de contrainte karstique faible ne nécessitant aucune mesure particulière, qu'il ne s'agit pas d'une zone modérée dans laquelle toute construction devrait s'accompagner, le cas échéant, de conditions ou d'une zone de contrainte karstique forte dans laquelle toute construction devrait être évitée ou refusée; qu'elle souligne que c'est du reste parce que l'auteur de l'acte attaqué savait

que le bien se situait en zone de contrainte karstique faible, qu'il a indiqué que le bénéficiaire du permis devait être conscient qu'un risque de dégât à long terme au bien ne pouvait être exclu, qu'il indique en outre que ce projet constructif traditionnel n'induit pas de nuisances particulières non maîtrisables ayant nécessité études ou informations complémentaires plus complètes, qu'il se réfère par ailleurs à l'avis du collège communal du 3 septembre 2012, qui relève la situation du bien en zone karstique faible et relève que "l'autorité compétente est, par la présente délibération, informée que le bien se situe en zone karstique faible"; qu'en ce qui concerne les nuisances sonores, la partie intervenante fait valoir que, si la notice n'indique rien, l'avis émis par le collège communal et que le fonctionnaire délégué a fait sien, précise que "l'impact ou bruit occasionné par l'effet couloir n'a effectivement pas été mesuré, ce qu'il n'est d'ailleurs pas mesurable avant construction"; qu'elle ajoute que la rue de Roucourt est déjà dans ce type de configuration, que l'acte attaqué précise, quant à lui, qu'eu égard à la nature des aménagements à réaliser, le projet "n'induit pas de nuisances particulières non maîtrisables" et que "[...] ce projet constructif traditionnel n'induit pas de nuisances particulières non maîtrisables ayant nécessité études ou informations complémentaires plus complètes", qu'à la supposer même lacunaire sur ces deux points, la partie adverse "a été informée de la localisation du projet partiellement en zone de contrainte karstique faible" et a apprécié la problématique des nuisances sonores; qu'elle conclut que la partie adverse s'est bien prononcée en connaissance de cause, de sorte que l'acte attaqué n'est pas irrégulier;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de l'article 136 du CWATUPE, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 1 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de prudence et de précaution, de l'erreur dans les motifs de l'acte ou de leur absence; qu'ils soutiennent que la notice et le dossier sont muets sur la question du risque karstique, qu'en présence d'une telle lacune, la partie adverse aurait dû déclarer le dossier incomplet ou refuser le permis, qu'elle a délivré l'acte attaqué sur la base d'un dossier qui ne lui permettait pas de statuer en connaissance de cause et ce, en dépit du principe de prudence et de précaution, que l'acte attaqué indique bien que le projet se situe en zone de contrainte karstique faible mais en l'absence de toute étude de nature à mesurer ce risque et à prescrire les mesures éventuelles à prendre, la partie adverse s'est contentée d'émettre une condition à l'acte en ces termes : "être conscient que, vu la nature karstique du terrain, il ne peut être exclu qu'un risque de dégâts à long terme soit causé aux biens", que cette condition est illégale dans la mesure où l'autorité a abandonné sa compétence au profit du bénéficiaire du permis, qu'en outre, la partie adverse a violé le prescrit de l'article 136 du CWATUPE qui lui imposait de refuser le permis en présence d'un tel risque non quantifié, qu'enfin, cette condition

démontre que l'autorité n'a pas statué en connaissance de cause; que, selon eux, il appartenait à tout le moins à la partie adverse de recueillir l'avis d'une instance spécialisée en la matière afin d'être en mesure de statuer en connaissance de cause et de subordonner le permis au respect de conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement dans le respect de l'article 136 du CWATUPE; qu'à leur estime, en se passant d'un tel avis et en délivrant l'autorisation sollicitée sans être suffisamment informée et sans émettre de conditions adéquates, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'ils constatent qu'il ressort en effet qu'en présence d'un tel risque, tout nouveau programme d'urbanisation doit faire l'objet d'études complémentaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol dans la zone de contraintes faibles, selon la CWEPS et que ces phénomènes peuvent en effet avoir des conséquences graves et entraîner des dommages importants lorsqu'ils affectent des zones urbanisées; qu'ils concluent que la partie adverse n'a, en outre, pas agi avec précaution et prudence;

Considérant que la partie adverse renvoie aux observations faites à l'occasion de l'examen du deuxième moyen de la requête et ajoute que le moyen manque en droit en ce qu'il est pris de la violation de l'article 136 du CWATUPE; qu'elle fait valoir que le projet n'est en effet pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs dès lors qu'il est localisé dans une zone de contrainte karstique faible, que le fonctionnaire délégué n'était donc pas tenu d'imposer des conditions, qu'une simple lacune dans un dossier de demande de permis ne suffit pas à entraîner l'annulation de la décision et ce dès lors qu'en l'espèce, cette lacune n'a pas empêché les autorités compétentes de statuer en pleine connaissance de cause; qu'elle relève que ce sont d'ailleurs ces mêmes autorités qui ont abordées la question;

Considérant que la partie intervenante estime que l'application de l'article 136 du CWATUPE dépend du seul fait que le projet envisagé serait exposé à un risque ou à une contrainte majeurs, ce qui s'apprécie notamment par rapport aux renseignements sur le contexte physique des lieux, tirés notamment de la cartographie du sous-sol wallon, établis sur une base scientifique; qu'elle souligne que l'application "thématique sous-sol" mise en ligne par la Région wallonne reprend les sites karstiques et le karst surfacique issus de l'Atlas du karst wallon ainsi que les périmètres de contrainte karstique définis par la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4), que selon cette application, le site du projet litigieux n'est sis, ni en zone de contrainte karstique forte, où toute construction doit être évitée ou refusée, ni en zone de contrainte karstique modérée, où toute construction est accompagnée, le cas échéant, de conditions; qu'elle relève que selon l'observatoire du développement territorial, dans le cas particulier du Tournaisis, dans les zones où la contrainte est faible, le

risque est simplement signalé au demandeur de permis et libre à lui ensuite de faire réaliser une étude géotechnique ou de prendre des précautions particulières au niveau de la construction; qu'à son estime, le site du projet n'est en aucun cas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure au sens de l'article 136 qui impliquerait la soumission - facultative - du permis à des conditions particulières; qu'elle fait valoir qu'en toute hypothèse, lors de l'exécution des deux premières phases du projet de reconditionnement, des techniques de stabilité ont été étudiées et que, plus particulièrement, le C.P.A.S. dispose des essais de sol et d'un rapport de l'INISMA du 23 septembre 2011 de reconnaissance géotechnique à l'emplacement du bâtiment à construire;

Considérant, sur le premier moyen, première branche, et sur le quatrième moyen, que l'article 40, § 1^{er}, du CWATUPE dispose comme suit :

" Le plan peut comporter en surimpression aux zones précitées les périmètres suivants dont le contenu est déterminé par le Gouvernement :

[...];

5° de risque naturel ou de contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers ou le risque sismique, à l'exception des périmètres de zones vulnérables fixés en application de l'article 136bis";

Considérant que l'article 136 du CWATUPE porte ce qui suit :

" L'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84, 88 ou 127 se rapportent à :

[...];

3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprises dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers ou le risque sismique";

Considérant que l'article D.65 du Code de l'environnement dispose que toute demande de permis comporte soit une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, soit une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que l'objet d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est d'indiquer à l'autorité qui doit statuer, quels sont les effets prévisibles d'une construction ou d'une exploitation sur l'environnement, afin de lui permettre d'apprécier s'il y a lieu d'ordonner soit une étude d'incidences, soit des conditions particulières, ou s'il y a lieu de refuser le permis; que la notice ne

constitue qu'une des pièces du dossier introduit en vue d'obtenir l'autorisation; qu'une inexactitude ou une insuffisance de la notice ne peut entraîner l'annulation de l'acte attaqué que si elle est de nature à avoir induit l'autorité en erreur;

Considérant que l'Atlas du karst wallon est la base utilisée pour la détermination des zones de contraintes concernant l'aménagement du territoire; que les données de l'Atlas du karst sont croisées avec certaines affectations au plan de secteur comme les zones urbanisables; que, lorsque ces zones à même d'être loties sont affectées par la présence de phénomènes karstiques, des relevés sur le terrain permettent d'estimer si une zone de contrainte doit être délimitée, quelle doit être sa taille et quelle est l'intensité de la contrainte en question;

Considérant que l'université de Liège, la faculté polytechnique de Mons et la CWPSS ont été chargées, sur base du recensement effectué dans l'Atlas du karst wallon, d'une bibliographie sélective et d'études de terrain, de définir des zones sur et à proximité des phénomènes karstiques, où la construction doit être subordonnée à des conditions particulières; que deux types de zones de contraintes ont été définies : d'une part, les zones de contrainte forte correspondant aux zones où toute construction doit être évitée, voire interdite, et d'autre part, les zones de contrainte modérée correspondant aux zones où des risques inférieurs à ceux situés dans les zones de contrainte forte sont estimés; que dans cette dernière zone, les demandes de permis ne doivent pas y être systématiquement refusées mais faire l'objet d'investigations complémentaires (études géotechniques et géophysiques, ...) en vue de vérifier et de garantir la stabilité du sol et des fondations; qu'en outre, dans le cas particulier du Tournaisis, outre les deux zones précitées, une troisième zone de contrainte a été définie : la zone de contrainte faible qui n'a pas d'équivalent dans le reste de la Wallonie;

Considérant qu'en l'espèce, ni la demande de permis d'urbanisme, ni la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement qui l'accompagne ne renseignent que la parcelle de terrain concernée par les travaux sollicités serait située en zone de contrainte karstique;

Considérant que, dans la réclamation qu'ils ont introduite le 7 juillet 2012, les requérants écrivaient ce qui suit :

" [...];

Complétant ou surlignant les points précités, nous nous permettons de reprendre les points suivants pour lesquels nous croyons être en droit d'attendre une réponse motivée de la part du fonctionnaire délégué, auquel nous faisons également copie de ce courrier :

[...];

7. Le fait que la construction soit en zone karstique faible semble avoir été oublié;
[...]"

Considérant que, dans son avis favorable du 3 septembre 2012, le collège communal considère ce qui suit :

" [...];

Considérant que les réclamations ont été rencontrées du fait de la nouvelle enquête publique tenue du 10 juillet au 27 août 2012 inclus avec l'affichage de l'axonométrie et la précision sur l'objet de l'enquête;

[...];

Considérant que, pour le point «G. Incidences sur l'environnement», [...] que l'autorité compétente est, par la présente délibération, informée que le bien se situe en zone karstique faible; [...]"

Considérant que "l'autorité compétente" au sens de la délibération précitée doit se comprendre comme étant le fonctionnaire délégué; que celui-ci écrit dans l'acte attaqué, que le projet se situe en zone de contrainte karstique faible, sans que l'on puisse déterminer la source d'information à la base de cette affirmation; qu'il précise par ailleurs, au terme de l'article 1^{er} de la décision entreprise, que "le titulaire du permis devra être conscient que, vu la nature karstique du terrain, il ne peut être exclu qu'un risque de dégâts à long terme soit causé aux biens";

Considérant, sur le vu des constatations qui précèdent et contrairement à ce que soutient la partie adverse, que ce ne sont pas les autorités administratives qui ont abordé, d'initiative, la question de la situation de la parcelle de terrain en zone karstique, mais bien les requérants qui ont attiré leur attention sur cette problématique;

Considérant que la partie intervenante prétend, à l'occasion de l'examen de la première branche du deuxième moyen, que la partie adverse aurait "été correctement informée de la localisation du projet partiellement en zone de contrainte karstique faible"; que la partie adverse écrit, quant à elle, que :

" - bien que ne figurant pas dans la notice d'évaluation des incidences, la partie adverse a été informée de la localisation partielle du projet en zone de contrainte karstique faible [voir notamment à cet égard l'avis du collège communal de Péruwelz du 3 septembre 2012, page 12]"

Considérant que le dossier administratif inventorié qui accompagne la note d'observations de la partie adverse est composé de 26 pièces; que quatre extraits cartographiques sont déposés à ce dossier, sans toutefois être repris dans l'inventaire; que ces quatre extraits cartographiques figurent des parcelles cadastrales et portent

notamment les mentions suivantes : "S.P.W. direction extérieure de Mons service de cartographie/Cet extrait n'a pas de valeur juridique, il n'est qu'un aperçu d'une partie des données cartographiques";

Considérant que la mention manuscrite "Contrainte karstique faible" figure sur l'un d'entre eux; que l'indication suivante : "[Tournaisis] - contrainte faible" est renseignée sur une parcelle de terrain située rue de Roucourt (la parcelle 127p), face au projet, que cette carte ne permet pas de déterminer avec précision les limites de la zone de contrainte karstique faible sachant que le Tournaisis comporte également des zones de contrainte forte et modérée;

Considérant qu'il ne ressort ni de l'acte attaqué, ni des pièces déposées au dossier administratif, que le bien se situerait, comme le prétend la demanderesse de permis, pour partie seulement en zone de contrainte karstique faible et encore moins, à supposer cette allégation exacte, que la partie adverse en ait été informée;

Considérant que les informations contenues dans la notice d'évaluation des incidences sont issues d'un rapport de reconnaissance géotechnique réalisé le 23 septembre 2011 par l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) INSTITUT INTERUNIVERSITAIRE DES SILICATES, SOLS ET MATERIAUX (INISMA) à la demande du bureau ADEM; que ce rapport, qui ne figure pas au dossier administratif qui est censé être celui dont disposait le fonctionnaire délégué, se lit comme suit :

" A la demande du bureau d'études ADEM, une reconnaissance géotechnique a été faite par le département géotechnique et environnement sol de l'INISMA en vue de l'extension du home «Le Petit Gobert», rue de Roucourt, à Péruwelz.

Les travaux in situ ont consisté en l'exécution de 4 sondages au pénétromètre statique.

L'implantation des sondages est reprises sur un plan ci-annexé. [...]

[...].

1. Description des sondages

On trouvera en annexe une notice explicative sur la réalisation et l'interprétation des sondages au pénétromètre statique, ainsi que les tableaux de résultats et diagrammes y relatifs.

En fin de chantier, au moment de quitter les lieux, les observations suivantes ont été faites dans les trous des sondages 3 et 4 [09/09/2011];

- sondage P3 : eau à 1,60 m de profondeur;
- sondage P4 : eau à 1,90 m de profondeur.

2. Interprétation des sondages

a. Structure du sol

[...]

b. Eaux souterraines

Début septembre, le niveau de la nappe phréatique était repéré aux environs de la cote - 2 m [par rapport à la référence altimétrique des sondages) dans la zone des sondages P3-P4. A l'autre extrémité du projet, le niveau de cette nappe pourrait se situer quelques décimètres plus haut (la nappe aquifère provient en effet du nord).

Ces niveaux d'eau souterraine fluctueront naturellement en fonction des conditions climatiques [cycles saisonniers, pluviosité]. Ils remonteront notamment pendant la mauvaise saison et pourront se rapprocher, voir dépasser la cote - 1,00 m durant et au sortir d'hivers pluvieux.

Sous le niveau de la nappe aquifère, les sols seront imprégnés d'eau, et vu qu'ils sont sableux, ils pourraient faire peu fermes, «mouvants» lors de déblais réalisés éventuellement en leur sein. Les méthodes et rythme de travail devront être adaptés en conséquence";

Considérant que ce rapport fournit par la partie intervenante en annexe à ses écrits de procédure, ne précise pas que le bien serait situé en zone de contrainte karstique, ni a fortiori, dans quel type de zone de contrainte karstique, et dans quelle mesure; que ce rapport, qui fait état de l'existence de sols sableux plus ou moins caillouteux de résistance moyenne (à 1 mètre jusqu'à ± 2 mètres de profondeur), de la présence de sols argileux de résistance moyenne (en-dessous et jusqu'à environ 4,00 à 5,00 mètres de profondeur), qui précise qu'il n'a pas été possible de déterminer la nature du sol au-delà, et qui mentionne la présence d'une nappe phréatique à certains endroits, ne contient aucune conclusion qui permettrait d'écarter clairement tous risques d'instabilité du sol et des fondations en cas de construction à l'endroit précis de la demande de permis;

Considérant, par ailleurs, que la circonstance qu'il existe déjà des bâtiments à proximité immédiate de l'endroit considéré ne suffit pas, d'emblée, à écarter tous risques de dégâts; que, si ces bâtiments sont, certes, situés à proximité du projet litigieux, il n'en demeure pas moins qu'ils sont situés à un autre endroit que la construction autorisée en l'espèce; qu'ils ont été construits à une époque non autrement déterminée, qui pourrait être antérieure à la détermination des zones de contraintes karstiques;

Considérant qu'il ressort du procès-verbal de concertation du 30 août 2012, que suite aux réactions des riverains durant l'enquête, des recherches ont été faites dans les archives du C.P.A.S. et que des photos ont été retrouvées illustrant des bâtiments se développant sur une longueur de 50 à 60 mètres à front de la rue de Roucourt et datant de 1956; que, se pose la question de savoir pourquoi les

bâtiments existants autrefois à l'emplacement précis de la demande ont été démolis et, le cas échéant, la raison pour laquelle ils n'ont pas été reconstruits à cet endroit, une autre implantation semblant avoir été privilégiée jusqu'à ce jour;

Considérant que la partie intervenante allègue en outre, sans toutefois le démontrer, que des techniques de stabilité ont été étudiées lors des deux premières phases du projet de reconditionnement; qu'à la supposer même établie en l'espèce, cette affirmation n'est pas pertinente dès lors que ces études ont été réalisées antérieurement à la délivrance des permis relatifs aux deux premières phases d'extension du home, les 21 janvier 1997 et 7 mars 2000, donc il y a plus de treize ans, et qu'il n'est pas établi que les résultats de ces études seraient encore d'actualité; qu'il n'est au demeurant pas autrement établi que les résultats de ces études - à les supposer favorables - seraient transposables à l'endroit spécifique de la construction de la nouvelle aile de la maison de repos;

Considérant qu'il suit de ce qui précède que ni le dossier administratif, ni la motivation de l'acte attaqué, ne permet d'établir que le fonctionnaire délégué, qui considère que le projet se situe en zone de contrainte karstique faible et que "le titulaire du permis devra être conscient que, vu la nature karstique du terrain, il ne peut être exclu qu'un risque de dégâts à long terme soit causé aux biens", se serait prononcé en connaissance de cause au sujet de la nature exacte du sol à l'emplacement du bâtiment à ériger et des conséquences qui, le cas échéant, pourraient en découler; que la phrase précitée contenue dans le dispositif de l'acte attaqué n'est en aucun cas constitutive d'une "condition" au sens du CWATUPE, qui assortirait le permis;

Considérant qu'il appartenait à l'autorité d'être particulièrement vigilante sur ce point dès lors qu'en vertu de l'article 136 du CWATUPE, le karst est considéré comme un risque naturel ou une contrainte géotechnique majeure, permettant à l'autorité, soit d'interdire l'exécution des actes et travaux, soit de la subordonner à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement;

Considérant que la circonstance que l'acte attaqué précise que "ce projet constructif traditionnel n'induit pas de nuisances particulières non maîtrisables ayant nécessité études ou informations plus complètes" est sans incidence à cet égard, et est, en outre, à mettre en relation avec le considérant suivant selon lequel il n'y avait pas lieu de requérir en l'espèce la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement;

Considérant que la première branche du deuxième moyen, en ce qu'elle dénonce l'insuffisance de la notice en ce qui concerne la nature du sol, et le quatrième moyen, en ce qu'il dénonce le fait qu'il n'est pas établi que la partie adverse aurait statué en connaissance de cause à cet égard, sont fondés;

Considérant qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par le C.P.A.S. de la ville de Péruwelz est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 19 octobre 2012 par le fonctionnaire délégué de Mons relatif à un bien sis à Péruwelz, rue de Roucourt n° 85, cadastré section D, n° 3p et ayant pour objet la démolition-transformation-rénovation-construction d'une partie du complexe pour personnes âgées "Home Petit Gobert".

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept mai deux mille treize par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.