

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.833 du 12 juin 2013

A. 207.157/XIII-6436

En cause : **PIERRET** Bernard,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES
et Gautier BEAUJEAN, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

1. la Ville de Namur,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILALRD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 26 novembre 2012 par Bernard PIERRET en ce qu'il demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 3 juillet 2012 par le collège communal de Namur à Adem UNAL et Gülsüm SEVIK autorisant la construction d'une surface commerciale et de deux appartements, sur un bien situé à Namur, boulevard d'Herbatte et cadastré section B, n° 260s;

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

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

Vu l'ordonnance du 25 avril 2013 fixant l'affaire à l'audience du 29 mai 2013 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me G. BEAUJEAN, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et Me Y. TOURNAY, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VAN LAER, 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 se présentent comme suit :

1. Le 30 avril 2010, Adem UNAL et Gülsüm SEVIK introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une surface commerciale et de deux appartements sur un bien sis à Namur, boulevard d'Herbatte et cadastré section B, n° 260s.

2. Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par un arrêté du Gouvernement wallon du 14 mai 1986; il se trouve également à quelques mètres d'une conduite de gaz appartenant à la S.A. FLUXYS.

Le requérant indique que sa propriété est située juste à côté du terrain sur lequel le projet doit être mis en œuvre.

3. Le 11 juin 2010, la ville de Namur accuse la réception de cette demande.

4. Une enquête publique se tient du 18 juin au 2 juillet 2010; elle suscite le dépôt de deux réclamations, dont l'une émane de la partie requérante.

5. Au cours de l'instruction de la demande, plusieurs instances sont consultées. Ainsi en est-il notamment de la S.A. FLUXYS, de l'A.S.B.L. GAMAH, du centre régional de secours, du service technique urbanisme de la ville de Namur, ainsi que du service des travaux publics, environnement, eaux et forêts de la ville de Namur.

6. En sa séance du 7 septembre 2010, le collège communal de Namur émet sur le projet un avis favorable conditionnel.

7. Le 4 novembre 2010, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel.

8. En sa séance du 21 décembre 2010, le collège communal de Namur octroie sous condition le permis d'urbanisme sollicité.

9. En sa séance du 29 mars 2011, le collège communal de Namur procède au retrait de cette décision.

10. Conformément à l'invitation faite par les services de la ville de Namur les 22 avril et 2 septembre 2011, les demandeurs de permis déposent, le 15 novembre 2011, un nouveau jeu de plans modificatifs.

11. Le 29 novembre 2011, le service technique urbanisme de la ville de Namur rédige un nouveau rapport.

12. En sa séance du 20 décembre 2011, le collège communal de Namur octroie sous condition le permis d'urbanisme sollicité.

13. Le 8 mai 2012, le collège communal de la ville de Namur procède au retrait du permis conditionnel octroyé le 20 décembre 2011.

Par un arrêt n° 220.322 du 13 juillet 2012, le Conseil d'Etat rejette la demande de suspension d'exécution de ce permis au motif que "même si la décision de retrait n'est pas définitive à ce stade de la procédure, le permis d'urbanisme attaqué n'est plus susceptible d'être exécuté immédiatement".

14. Le 29 mai 2012, le service des travaux publics, de l'environnement et des eaux et forêts de la ville de Namur établit un nouveau rapport technique.

15. Le 12 juin 2012, la S.A. FLUXYS prend note des modifications apportées au projet et confirme que son avis du 10 octobre 2011 reste entièrement d'application à la suite de ces modifications.

16. Le 3 juillet 2012, le collège communal de Namur décide "d'accorder, sur base du projet tel que modifié en date du 15 novembre 2011, le permis d'urbanisme à M. et M^{me} UNAL-SEVIK pour la construction d'une surface commerciale et deux appartements sur un terrain situé à Namur, boulevard d'Herbatte et paraissant cadastré section B n°260s et moyennant le respect des conditions suivantes :

- respecter l'avis du service régional d'incendie du 29 juillet 2010;
- respecter l'avis du département des voies publiques du 29 mai 2012;
- respecter l'avis de FLUXYS du 10 octobre 2011, confirmé par courrier du 12 juin 2012;
- respecter les articles 415 et suivants relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;
- les balustrades seront placées le long des terrasses et du chemin d'accès vers le jardin de manière à interdire l'accès aux jardins en terrasse;
- la pose d'un brise vue d'une hauteur d'1,80 m sur le pourtour de la terrasse la plus proche de la propriété du réclamant et le traitement végétal du brise vue et du mur sur lequel il reposera".

Il s'agit de l'acte attaqué, communiqué au conseil du requérant par un courrier recommandé daté du 24 septembre 2012;

Considérant que, 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 le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 116, § 6, et 285 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de l'absence de motifs pertinents et exacts de l'acte, de l'excès de pouvoir, de l'erreur de fait et de la contrariété dans les motifs, de la violation du principe de minutie et, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3;

Considérant que, dans une première branche, il soutient que l'administration ne s'est pas prononcée en connaissance de cause sur le mur de soutènement à construire en fond de parcelle;

qu'il constate que l'acte attaqué se base sur des plans modificatifs non accompagnés d'un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences; qu'il déplore que l'acte précise dans ses motifs "qu'il semble des indications annotées sur le plan que le mur de soutènement de fond de parcelle sera bien réalisé en pierres et à charge du demandeur de permis, conformément à l'engagement pris par ce dernier dans l'acte d'achat"; qu'il juge que ce faisant, la partie adverse reconnaît ne pas avoir une connaissance exacte de l'aspect du mur de soutènement;

qu'il explique, en outre, qu'il apparaît que le mur représenté sur les plans ne correspond pas aux dimensions reprises dans l'acte d'achat de Adem UNAL et Gülsüm SEVIK;

qu'il relève que le dossier de demande de permis d'urbanisme, en violation de l'article 285 du CWATUPE, ne comprend pas de photographies permettant de visualiser les limites du bien, qu'aucune photographie ne montre les bornes représentées sur les plans et que le dossier de demande de permis ne reprend pas l'acte de vente du 16 février 2007, ni le plan qui y est joint, déterminant ce qui pourrait être analysé comme une servitude du fait de l'homme, soit la construction d'un mur de soutènement, en fond de parcelle;

qu'il soutient que cette absence d'information a induit l'autorité administrative en erreur, notamment lors de la délivrance du premier permis, lors de sa réponse aux réclamations de l'enquête publique, mais aussi lors de la délivrance de l'acte attaqué, dans le cadre de l'analyse de nouveaux plans déposés censés répondre aux objections qu'il avait formulées;

qu'il note en effet que contrairement à ce que l'administration a affirmé, il n'y a pas actuellement de mur entre les deux bornes, qu'il ne s'agit pas d'un mur existant à reconstruire;

qu'il remarque que ces manquements flagrants avaient été invoqués lors du premier recours au Conseil d'Etat et ont amené la partie adverse à retirer sa décision, mais que, même si de nouveaux plans, censés répondre à ces lacunes et aux critiques qu'il avait formulées, furent déposés, la réponse erronée contenue dans le premier permis est maintenue en page 9 de l'acte attaqué de sorte qu'il est difficile de savoir si elle est reprise à titre de rétroactes ou si elle constitue des motifs de la délivrance de l'acte;

qu'il estime, toutefois, que, dans cette dernière hypothèse, il y aurait une contradiction dans l'acte attaqué dès lors que les nouveaux plans ne correspondent plus du tout à ce considérant; qu'il observe que, sur les nouveaux plans, le mur est modifié, qu'il ne s'agit plus d'un "L" en béton, mais bien d'un mur en pierres et qu'on ne parle plus de reconstruction mais de construction;

qu'il ajoute que, même si on doit estimer que ces considérants sont restés à titre de rétroactes dans l'acte attaqué, l'autorité administrative a été induite en erreur lors de la délivrance de l'acte attaqué, car il ressort des termes mêmes de l'acte attaqué, c'est-à-dire de l'utilisation du terme "semble", que l'autorité administrative n'a pas une connaissance exacte du mur tel qu'il va être construit en fond de propriété;

qu'il fait valoir que, sur la base du principe de minutie, la partie adverse aurait dû demander au demandeur de permis tous les renseignements nécessaires - et notamment "l'engagement pris par ce dernier dans l'acte d'achat" - afin d'avoir une parfaite connaissance de la cause et ce, d'autant plus que ce point a fait l'objet d'une réclamation lors de l'enquête publique;

qu'il écrit encore que cette mauvaise connaissance du dossier par l'autorité administrative ressort aussi de l'imprécision des plans et des incohérences qui en découlent puisque le mur en question est censé faire une hauteur de 2 mètres, d'après l'acte authentique d'achat alors que, sur les plans, sa hauteur représente 60 centimètres si on le mesure à l'échelle; qu'à ses yeux, il y a donc une contrariété entre les plans (qui représentent le mur avec une hauteur de 60 centimètres) et les motifs de la décision (qui prévoient, semble-t-il, une hauteur de 2 mètres pour le mur en faisant référence à l'acte d'achat qui, d'après la partie requérante, est celui du 16 février 2007) et une incohérence sur les plans qui représentent le mur à l'échelle avec une hauteur de 60 centimètres tout en faisant référence à l'acte d'achat qui prévoit une hauteur de 2 mètres;

qu'il expose que le problème vient en réalité du fait que la partie adverse n'a pas joint à l'acte attaqué l'acte d'achat auquel il est fait référence et que cet acte, qui contient une servitude du fait de l'homme, n'est pas joint au dossier de demande conformément à l'article 285 du CWATUPE, ce qui a empêché la partie adverse de vérifier ce point;

qu'il en infère que, en tout cas, ni la partie adverse, ni le demandeur de permis ne semble donc savoir la hauteur de ce mur alors qu'il s'agit d'un point très important dans la décision de la partie adverse dès lors que :

- lors de l'enquête publique, une réclamation a été introduite sur ce point;
- lors du premier recours au Conseil d'Etat, un moyen fut formulé relativement au mur et aux lacunes du dossier et que,

- par la suite, la partie adverse a retiré sa décision et a demandé le dépôt de plans précis sur ce point;

qu'il conclut que "cette erreur est de nature à modifier le projet autorisé dans l'acte attaqué" et que le complément de notice fait défaut qui "aurait permis à l'autorité administrative d'appréhender le problème d'écoulement des eaux avec une meilleure connaissance";

Considérant que, dans une seconde branche, le requérant soutient que l'administration n'a pas répondu aux observations qu'il a formulées au cours de l'enquête;

qu'il expose que, dans le cadre de l'enquête publique, il a mis en évidence les risques d'aggravation d'écoulement des eaux sur sa parcelle que la construction d'un nouveau mur pouvait entraîner à cet endroit; qu'il dénonce le défaut d'examen de cette question par la partie adverse; qu'il soutient que cette réponse n'est ni adéquate, ni pertinente;

qu'il explique avoir interrogé l'autorité sur des points bien précis et pertinents : la hauteur du mur en fond de parcelle, la question d'une modification du relief du sol, le risque d'une aggravation de l'écoulement des eaux sur sa parcelle ainsi qu'un amoncellement de terre et le risque d'éboulement;

qu'il observe que le passage relatif à cette réclamation, contenu dans le premier permis d'urbanisme du 21 décembre 2010, a été maintenu dans l'acte attaqué en page 9 sans qu'on sache si ce passage est repris à titre de rétroactes ou en tant que réponse à la réclamation de l'enquête publique;

qu'il note que, à la suite du recours au Conseil d'Etat, de nouveaux plans furent déposés dans lesquels le mur en "L" en béton est remplacé par un mur en pierres et que les "attendus" ajoutés dans l'acte attaqué ne répondent pas de manière exacte et suffisante à sa réclamation dans la mesure où :

- aucune mesure, ni aucune cote relative à ce mur n'est reprise sur les plans de sorte qu'il est difficile d'en connaître la hauteur; les plans font référence à un acte d'achat qui n'est pas joint à la décision; en outre, la hauteur représentée à l'échelle sur le plan ne correspond pas à la hauteur de l'acte d'achat auquel il suppose qu'il est fait référence sur les plans;
- rien n'est précisé relativement au risque d'aggravation de l'écoulement des eaux et des terres sur son terrain alors qu'il est évident que les eaux descendant de la parcelle supérieure seront entièrement déviées, à la suite de la construction de ce mur, sur sa parcelle;

Considérant que, dans sa note d'observations, la ville de Namur expose, tout d'abord, que le moyen porte exclusivement sur la décision en ce qu'elle autorise un mur de soutènement en fond de parcelle, totalement indépendant et situé à plus de 20 mètres de la construction de l'immeuble objet de la demande qui a donné lieu au permis litigieux; qu'elle en déduit que le moyen est irrecevable en tant qu'il tend à l'annulation d'un permis d'urbanisme ayant pour objet "la construction d'une surface commerciale et de deux appartements", éloignée et totalement indépendante du mur de soutènement en fond de parcelle; qu'elle rappelle qu'une annulation partielle est possible si l'acte a différents objets clairement dissociables et soutient qu'en l'espèce, du fait du caractère dissociable des objets de la demande, pareille annulation partielle ne peut être considérée comme une réformation de la décision entreprise;

qu'elle explique ensuite que, pour autant qu'il soit recevable, le moyen manque en fait comme en droit dans ses deux branches;

que, en ce qui concerne la première branche relative au défaut d'informations concernant le mur à construire, la ville de Namur souligne que les éventuelles lacunes dans le dossier de demande du permis n'entraînent l'irrégularité du permis que dans la mesure où l'autorité a pu être induite en erreur ou n'avait pas une connaissance suffisante de la cause; qu'elle juge que tel n'est pas le cas en l'espèce puisque, d'une part, la condition relative au mur concerné contenue dans l'acte authentique invoquée par le requérant, imposée à l'acquéreur, n'est pas une servitude, mais une obligation personnelle qui ne devait pas être portée à la connaissance de l'autorité administrative - elle précise n'avoir d'ailleurs pas à veiller au respect des droits subjectifs - et que, d'autre part, le mur à construire est clairement figuré et implanté sur le plan 7/14, cacheté par la ville, qui est consacré par le permis délivré le 3 juillet 2012;

qu'elle relève que ce mur est clairement situé sur toute la largeur du fond de la parcelle, à une distance précise explicitement indiquée sur le plan à 21,47 mètres du bâti et qu'il est explicitement mentionné sur ledit plan que le mur doit être construit en "pierre naturelle identique murs déjà existant"; qu'elle estime que, quand bien même la formulation est d'une orthographe particulière, la portée du texte est claire;

qu'elle soutient également que le fait que le rapport du service technique urbanisme de la ville de Namur utilise une formule inappropriée en constatant "qu'il semble des indications annotées sur le plan que le mur de soutènement de fond de parcelle sera bien réalisé en pierres" est une erreur matérielle d'expression sans répercussion dès lors que la mention du plan est claire; qu'elle fait, à cet égard, valoir que les mentions du plan 7/14 sont d'ailleurs explicitement confirmées par le plan 13/14, relatif aux

coupes, qui expose au regard de la coupe du mur : "construction d'un muret de soutènement. Matériaux : pierre du même type que celle des murs déjà existants";

qu'elle en conclut que les mentions des plans visés par le permis sont claires et explicites de telle sorte que le permis a été délivré en connaissance de cause suffisante;

que, en ce qui concerne la seconde branche relative au prétendu défaut d'examen de la réclamation à propos de l'écoulement des eaux, la ville de Namur constate que le rapport du service technique urbanisme de la ville sur lequel se fonde le permis litigieux considère que le mur à réaliser "n'affectera pas les niveaux du terrain actuel"; qu'à son sens, il convient logiquement d'en déduire que l'écoulement des eaux ne sera pas non plus affecté;

Considérant, sur la recevabilité du moyen, que celle-ci est contestée par la ville de Namur pour le motif que le moyen concerne exclusivement le mur de soutènement alors que le recours est dirigé contre "la construction d'une surface commerciale et de deux appartements"; qu'il y a toutefois lieu d'observer que la requête désigne l'acte en reprenant la formulation qui est celle de la demande de permis et celle du dispositif du permis lui-même; qu'il n'est pas contesté que la construction du mur fait partie intégrante du permis; que le recours est bien dirigé contre le permis du 3 juillet 2012 en tous ses éléments, en ce compris en tant qu'il autorise la construction du mur de soutènement; que le moyen est recevable;

Considérant cependant que l'annulation partielle d'une décision individuelle peut être prononcée si la partie annulée est clairement dissociable du reste de l'acte contre lequel aucun moyen fondé n'est dirigé; qu'il ressort de la requête et du dossier que l'autorisation de construire le mur de soutènement est indépendante et dissociable de l'autorisation relative à la surface commerciale et aux deux appartements; qu'une annulation - et donc une suspension - partielle pourrait, dès lors, être envisagée si le seul moyen sérieux dans le cadre de la demande de suspension - était uniquement dirigé contre le mur de soutènement;

Considérant, sur la seconde branche, qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre à ces observations;

que, en l'espèce, le requérant a, dans sa réclamation déposée lors de l'enquête publique, consacré un point particulier au mur de soutènement en constatant notamment que les plans ne permettaient "d'en connaître ni la hauteur, ni son emplacement exact, ni le matériau utilisé, ni encore s'il nécessitera une modification du relief du sol";

que sa réclamation contient également ce qui suit :

" le mur projeté [...] engendrera à terme, sur une distance de 5 mètres un amoncellement de terre, voire un éboulement et un écoulement des eaux ruisselantes venant des parcelles supérieures sur la parcelle de M. PIERRET, lesquels ne sont ni disposés à accueillir pareils «intrus» ni, le cas échéant, capables de les faire évacuer - avec les (imposants) engins, seuls appropriés à cette opération -, vu l'inaccessibilité pour ces derniers de l'endroit à dégager, si l'on croit pouvoir passer dans ce but par leur propriété. Or, rien ne justifie que la parcelle de M. & M^{me} UNAL-SEVIK ne supporte plus ces risques ou ne permette cet accès";

que, en relation avec le problème soulevé, la décision attaquée reprend - sous un titre "avis préalable après enquête publique" - un motif libellé comme suit :

" En ce qui concerne le mur de soutènement, il s'agit de la réparation du mur existant (voir photo figurant au dossier); que cette réparation n'affectera pas les niveaux du terrain naturel; qu'elle s'effectuera à l'aide de profilés en béton dits en «L», comme représenté dans la coupe longitudinale BB' à la page 13/14 du cahier des plans";

que, à l'endroit où elles figurent dans l'acte attaqué, ces considérations ne peuvent, toutefois, être comprise que comme participant de la relation des antécédents de la demande et du dossier; qu'elles ne constituent pas une réponse aux observations émises par le requérant dans le cadre de l'enquête publique et ce d'autant moins que des plans modifiés ont ensuite été déposés et que le mur de soutènement prévu ne se présente plus sous la forme de profilés en béton en "L", mais bien comme un mur en pierres naturelles identiques à celles utilisées pour les murs déjà existants; que les motifs formulés sous le titre "modification du projet", qui apparaît plus loin dans l'acte, confirment d'ailleurs cette analyse puisqu'il y est indiqué que le service technique de l'urbanisme a souhaité redemander des précisions à l'auteur du projet et qu'à la suite de la réception des nouveaux compléments de plans, "il semble [...] que [...] le mur de soutènement de fond de parcelle sera bien réalisé en pierres et à charge du demandeur de permis, conformément à l'engagement pris par ce dernier dans l'acte d'achat";

que la partie adverse ne convainc pas quand elle soutient qu'il faut déduire de la constatation, faite dans l'acte, que le mur "n'affectera pas les niveaux du terrain naturel" que l'écoulement des eaux ne sera pas non plus affecté; que cette considération est reprise dans l'acte attaqué au titre de rappel des antécédents et à propos d'une version antérieure des plans; que, à supposer même qu'il n'y ait pas de

modification du niveau du terrain à cet endroit, la construction de ce mur - même pourvu d'un système de drainage - pourrait constituer un obstacle à l'écoulement des eaux provenant de la parcelle située derrière ce mur et les eaux ainsi retenues pourraient s'écouler davantage sur les deux parcelles voisines situées de part et d'autre du mur, donc sur la parcelle du requérant; qu'il s'agissait là précisément d'un des griefs soulevés par le requérant et qui nécessitait un examen et une réponse spécifique de la partie adverse;

que la partie adverse n'a pas apporté de réponse aux observations du requérant relatives au mur de soutènement et particulièrement à celles relatives à l'amoncellement de terres, au risque d'éboulement et à l'écoulement des eaux ruisselantes venant des parcelles supérieures; que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé;

que la seconde branche du premier moyen est sérieuse;

qu'il n'y a pas lieu, à ce stade, d'examiner la première branche du moyen également dirigé contre le permis en ce qu'il autorise la construction du mur de soutènement;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du Chapitre III, du Livre I^{er}, du Code de l'environnement, exposant en ses articles D.62 et suivants le système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement, plus particulièrement ses articles D.50 et D.67, § 3, 5°, de l'erreur de fait et de droit et de l'excès de pouvoir;

qu'il reproche au dossier de demande de ne pas contenir de résumé non technique de la notice préalable d'évaluation des incidences et de ne pas être motivé au regard de l'article D.50 du Code de l'environnement alors que le système d'évaluation impose que toute demande comporte soit une notice préalable d'évaluation des incidences sur l'environnement, soit une étude d'incidences sur l'environnement, mais que, en tous les cas, la notice ou l'étude soit accompagnée d'un résumé non technique de ce document et qu'il impose également à l'administration de justifier que le projet participe aux objectifs visés à l'article D.50 du Code de l'environnement;

qu'il expose qu'il ressort clairement des articles D.64, D.50, D.67 et D.63 du Livre I^{er} du Code de l'environnement qu'une demande de permis doit comporter un résumé non technique des éléments contenus soit dans la notice, soit dans l'étude d'incidences et qu'en l'absence d'un tel document, l'autorité de recours et le juge administratif doivent prononcer la nullité de l'acte octroyant un permis; qu'il soutient qu'il en va de même lorsqu'un acte n'est pas motivé au regard de l'article D.50 du Code de l'environnement;

que, en l'espèce, il constate que ni la demande de permis, ni le dossier administratif dont il dispose, ni celui qu'il a pu consulter ne contient de "résumé non technique" au sens de l'article D.67, § 3, 5°, du Livre I^{er} du Code de l'environnement; qu'il soutient que la nullité de l'acte attaqué doit être prononcée;

qu'il relève aussi que, nonobstant les réclamations recueillies durant l'enquête publique, ainsi que son argumentaire, l'acte attaqué ne contient pas de motivation qui établisse que le projet en question améliore le cadre et les conditions de vie de la population, et participe aux objectifs de la procédure d'évaluation des incidences mise en place en Région wallonne notamment visés à l'article D.50 du Code de l'environnement; qu'il souligne que, pourtant, de nombreuses craintes avaient été émises dans le cadre de l'enquête publique et qu'il a invoqué notamment au sein de son argumentaire le fait que la création du mur allait aggraver l'écoulement des eaux sur son terrain et que la minéralisation du terrain, de par la profondeur du rez-de-chaussée, était beaucoup trop importante pour le site; qu'il déplore que ces points n'aient jamais été examinés à la lueur des articles D.50 du Code de l'environnement;

qu'il conclut que l'acte attaqué viole une formalité substantielle du système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement instituée par le législateur wallon;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité chargée d'accorder ou de refuser un permis de le faire en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation; que la notice doit, dès lors, contenir des renseignements complets, précis et exacts;

que l'article D.67 du Code de l'environnement dispose notamment comme suit :

- " § 1^{er}. Le Gouvernement arrête les formes et le contenu minimal de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Il peut prévoir que le dossier de demande de permis constitue la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.
- § 2. Le Gouvernement peut arrêter les formes et le contenu minimal de l'étude d'incidences sur l'environnement.
- § 3 La notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences comportent au minimum les informations suivantes :
- 1° une description du projet comportant des informations relatives à son site, à sa conception et à ses dimensions;
 - 2° les données nécessaires pour identifier et évaluer les effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement;
 - 3° une description des mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs importants et, si possible, pour y remédier;

- 4° une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par l'auteur d'étude d'incidences ou par le demandeur et une indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets sur l'environnement;
- 5° un résumé non technique des points mentionnés ci-dessus";

que les lacunes éventuelles d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne peuvent aboutir à l'illégalité de la décision qui se fonde sur celle-ci, que si ces lacunes ont empêché l'autorité administrative de statuer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur; qu'à cet égard, si l'autorité compétente doit tenir compte de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement pour apprécier les incidences du projet, elle peut également se fonder sur d'autres pièces du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, tels des pièces du dossier de la demande, les informations recueillies dans le cours de l'enquête publique et les avis recueillis dans le cadre de l'instruction de la demande;

qu'il appartient à la partie requérante de prouver qu'en raison de la lacune de la notice qu'elle invoque, l'autorité administrative n'a pas statué en connaissance de cause au vu de l'ensemble du dossier administratif;

Considérant que, en l'espèce, le dossier administratif ne comprend aucun résumé non technique; que la notice d'évaluation des incidences déposée avec la demande de permis est toutefois conforme au formulaire contenu dans l'annexe VI de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 relatif au Livre I^{er} du Code de l'environnement; que l'exigence d'un résumé non technique ne peut se comprendre que dans les cas où la notice d'évaluation des incidences contient des données techniques complexes qui ne peuvent être immédiatement et aisément appréhendées; que la portée environnementale apparemment limitée du projet et le contenu même de la notice rédigée en des termes suffisamment explicites et compréhensibles pour les profanes semblent rendre inutile en l'espèce la rédaction d'un résumé non technique; que le requérant n'apporte aucun élément concret tendant à établir qu'un tel résumé non technique s'imposait en l'espèce; qu'au-delà de la critique de pure forme, il n'indique aucune lacune de la notice ou incompréhension du projet qui l'aurait privé de la possibilité de formuler d'autres observations que celles qu'il a faites au cours de la procédure ou qui ait empêché l'autorité administrative de statuer en pleine connaissance de cause quant aux incidences du projet sur l'environnement;

Considérant que l'article D.64 du Code de l'environnement dispose comme 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";

que l'article D.50 du Code de l'environnement dispose comme suit :

- " La mise en oeuvre 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";

Considérant que la motivation imposée par l'article D.64 du Code de l'environnement relativement à toutes les incidences d'un projet, notables ou non, et aux objectifs précisés à l'article D.50 du même Code est distincte de celle qui doit porter sur la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidences prévue en principe au début de la procédure; que cette motivation constitue une formalité substantielle; qu'elle doit être proportionnée à la nature du projet en question; que l'absence de référence expresse à l'article D.64, précité, ne signifie pas en soi que l'acte attaqué ne contiendrait aucune motivation quant aux incidences notables ou non du projet sur l'environnement; qu'il faut notamment que la motivation de l'acte et les conditions qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances resteraient dans des limites acceptables pour le voisinage;

Considérant que l'acte attaqué contient notamment ce qui suit :

- " Vu l'article D.68 § 3 dernier alinéa du Code de l'environnement indiquant qu'à défaut d'avoir été prise lors de l'examen du caractère complet et recevable de la demande, la décision portant sur la nécessité d'exiger une étude d'incidences doit être prise au stade de l'appréciation définitive;
Considérant que le projet s'implante à front d'une voirie suffisamment aménagée et équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, munie d'un système d'égouttage; qu'il s'intègre bien dans le contexte environnant, en harmonie avec les immeubles voisins concernant les matériaux et les volumes; qu'il s'implante en zone d'habitat dont la résidence constitue la destination principale, ce qui, du reste, est la finalité du projet et que la compatibilité de l'aspect commercial du projet avec son voisinage a été dûment justifiée tant par le fonctionnaire délégué que par le service technique de l'urbanisme dans leurs avis précités;
Considérant, pour ces motifs et au regard des critères de sélection pertinents repris à l'article D.66 § 2 du Code de l'environnement, qu'il n'y a pas lieu en l'espèce d'ordonner la réalisation d'une étude d'incidences";

Considérant que cette appréciation formulée à l'issue de la procédure révèle que l'administration a tranché la question de la nécessité d'ordonner une étude d'incidences, question sur laquelle l'autorité compétente doit se prononcer si cela n'a pas été fait antérieurement; que cette appréciation finale est aussi, en l'espèce, celle dans laquelle elle exprime que le permis peut être délivré au regard des incidences du projet sur l'environnement; qu'on y retrouve en effet également des éléments d'appréciation au regard de l'article D.50 du Code de l'environnement : bonne intégration dans le contexte environnant en harmonie avec les immeubles voisins concernant les matériaux et les volumes, présence d'une voirie aménagée, large et pourvue d'un système d'égouttage, compatibilité de l'aspect commercial du projet avec le voisinage et la destination générale de la zone et son caractère architectural; que, en outre, l'avis du fonctionnaire délégué est reproduit dans l'acte attaqué;

Considérant que le requérant n'indique aucun problème environnemental particulier qui aurait nécessité une motivation plus développée que celle contenue dans le permis attaqué; qu'il explique avoir émis, lors de l'enquête publique, des craintes portant sur la minéralisation du terrain en raison de la profondeur du rez-de-chaussée; qu'à ce sujet, on peut raisonnablement comprendre que l'autorité a ici entendu se référer à l'analyse du fonctionnaire délégué qui, sur ce point, précis, a estimé "que la minéralisation de la parcelle n'est pas excessive, qu'une importante partie de celle-ci est dévolue au jardin, que les parkings sont engazonnés et qu'accessoirement la toiture plate végétale peut jouer un rôle de tampon en cas de fortes pluies"; que le requérant ne dirige aucune critique contre cette appréciation;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article 285 du CWATUPE, de l'absence de motifs pertinents et exacts de l'acte, de l'excès de pouvoir, de l'erreur de fait et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3;

qu'il constate que le dossier administratif ne comprend pas de document relatif à l'occupation de la parcelle sur lequel figurent "les limites cotées de la parcelle concernée et les courbes de niveau", ni "plusieurs coupes cotées du relief existant et projeté"; qu'il affirme que seuls les plans du projet précisent erronément que le "niveau existant" est "inchangé" alors qu'en l'absence de ces documents et sur la base des informations erronées reprises sur les plans, la première partie adverse n'a pas pu se rendre compte que le relief du sol allait être exhausé;

qu'il explique que l'examen de la situation de fait démontre que le terrain n'est, en réalité, pas tel que décrit par l'architecte puisque le terrain sur lequel doit s'implanter le projet autorisé est en déclivité plus forte par rapport à celle reprise sur les plans de l'architecte depuis la voirie; qu'il se réfère à une photographie jointe en pièce 13 de son dossier et avance qu'à partir du moment où, selon l'auteur de projet, le bâtiment sera construit 10 centimètres au-dessus du niveau du trottoir de boulevard, il ne fait aucun doute qu'un exhaussement du bâtiment d'environ 55 centimètres, selon le mesurage réalisé par le requérant, aura lieu; qu'il observe que cet exhaussement, en ce qui concerne le parking privé à l'avant du bâtiment, est confirmé par l'avis de la S.A. FLUXYS du 10 octobre 2011 dont il ressort que "La réalisation d'un parking à moins de 15 mètres ne représente pas un obstacle à ce projet d'autant plus que, suite à notre contact téléphonique du 6 octobre, il apparaît que la zone de parking doit être remblayée et non déblayée"; qu'à son sens, de l'aveu même de l'auteur de projet, le terrain au niveau des parkings, tout au moins, doit faire l'objet de remblai alors que le plan 07/17 [lire 07/14] précise que le "niveau existant" est "inchangé";

qu'il estime que, en raison de l'information erronée fournie par le plan 07/14 et en l'absence de plans reprenant le relief du sol existant, l'autorité administrative n'a pas pu examiner les conséquences de cette modification du relief du sol et souligne qu'on ne sait ni d'où proviendront les terres, ni quelles conséquences l'exhaussement du sol pourra avoir sur l'écoulement des eaux;

qu'il remarque, en outre, que l'autorité administrative a également été induite en erreur en ce qui concerne la hauteur des bâtiments puisqu'elle ne prend pas en compte le fait que le terrain du projet sera exhaussé lorsqu'elle compare la hauteur sous faîte du projet, d'une part, et la hauteur sous faîte du bâtiment de la partie requérante, d'autre part, alors que ce point est important dès lors qu'il a fait l'objet d'une réclamation lors de l'enquête publique; qu'il relève à ce sujet que la première partie adverse a estimé "que le réclamant tente de démontrer que le projet est hors gabarit en prenant son propre bâtiment comme référence" et "qu'il en résulte que la différence absolue entre les hauteurs des faîtes des deux immeubles est de seulement 1 mètre (en réalité 0,63 m)"; qu'il fait valoir qu'elle n'a ainsi pas tenu compte de la modification du relief du sol et de l'exhaussement supplémentaire du bâtiment et a donc bien été induite en erreur;

Considérant que les éventuelles lacunes dans le dossier de demande du permis n'entraînent l'irrégularité du permis que dans la mesure où l'autorité a pu être induite en erreur ou n'a pas eu une connaissance suffisante du projet;

Considérant que les plans 06/14, 07/14, 11/14 et 13/14 du 15 novembre 2011 mentionnent que le niveau existant reste inchangé; que toutefois la notice d'évaluation des incidences mentionne, pour sa part, au point "relief du sol et pente du terrain naturel" : "inférieure à 6 %"; que le courrier de la société FLUXYS du 10 octobre 2011 faisant état de ce que la zone de parking doit être remblayée et non déblayée figure également au dossier administratif; que, au regard de ces éléments, l'autorité administrative a pu comprendre qu'un remblai minime - puisque la pente est inférieure à 6 % - serait nécessaire; que le requérant n'établit pas que, malgré les informations sur la nécessité d'un remblai qui figuraient ainsi au dossier administratif, l'autorité administrative n'aurait pas été suffisamment informée de la situation et aurait, dès lors, été induite en erreur;

Considérant que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que l'article 8, alinéa 1^{er}, 3^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la requête unique contient "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice";

Considérant que, pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa requête unique, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette obligation a plusieurs corollaires :

- le requérant supporte la charge de la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments ainsi avancés dans la demande, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

- ce risque doit s'apprécier au moment de l'introduction du recours, outre qu'il doit perdurer jusqu'à ce que le Conseil d'Etat statue sur la demande de suspension;

Considérant que la condition de risque de préjudice grave difficilement réparable causé par l'exécution immédiate de l'acte attaqué ne se confond pas avec la condition de moyen sérieux, que ce sont des conditions distinctes; que la constatation que le moyen est sérieux ne permet pas de conclure que le risque de préjudice est établi;

Considérant que, dans l'acte attaqué, l'autorisation de construire le mur de soutènement est indépendante et dissociable de l'autorisation relative à la surface commerciale et aux deux appartements et que le seul moyen jugé sérieux n'affecte le permis qu'en ce qui concerne le mur de soutènement; qu'il s'ensuit que le risque de préjudice grave difficilement réparable causé par l'exécution immédiate de l'acte attaqué ne doit être examiné que relativement à la construction du mur;

Considérant que le requérant soutient que l'exécution de l'acte attaqué l'expose à une aggravation de l'écoulement des eaux et de la pression des terres à la limite "nord-ouest" de son terrain par la création d'un mur de soutènement; qu'il expose que la création de ce mur aura pour effet d'aggraver la servitude d'écoulement des eaux sur son terrain puisque toutes les eaux venant du "Bois de Coquelet" ne s'écouleront plus sur la parcelle des bénéficiaires du permis, mais seront déviées latéralement sur son terrain en raison de la présence du mur; qu'il fait valoir, par ailleurs, que ce mur de soutènement en contrariant l'affaissement des terres sur la parcelle de Adem UNAL provoquera inévitablement, d'abord, un accroissement de leur pression contre sa clôture, puisque ces terres seront dès lors susceptibles, en l'absence de mur de séparation entre la parcelle de M. et M^{me} VAN DER PAS, propriétaires du lot de fond, et son propre terrain, de s'amonceler sur celui-ci; qu'il renvoie sur ce point au reportage photographique qu'il a déposé dans son dossier de pièces et se réfère à un arrêt n° 83.551 du 22 novembre 2009;

Considérant que le requérant n'apporte, comme élément concret à l'appui du risque qu'il invoque, qu'un reportage photographique avec en surimpression le mur de soutènement autorisé; qu'il ne produit, par contre, aucune étude relative à l'écoulement des eaux ou au risque éventuel d'un effondrement des terres, ni aucun autre élément concret et probant alors pourtant qu'il lui appartient de démontrer in concreto que le projet visé par l'acte attaqué est susceptible de lui occasionner des gênes excessives et anormales à ce que l'on est en droit d'attendre en zone d'habitat;

que, quant au risque d'effondrement, il ressort de ce reportage photographique, qu'il existe un mur de soutènement dans le fond de la propriété du requérant et qu'il existe une clôture séparant la parcelle du requérant de celle de Adem UNAL et Gülsüm SEVIK; que les photographies produites par le requérant montrent le niveau des terrains en fond des parcelles et révèlent qu'une pression des terres s'exerce déjà sur la clôture en direction de la propriété du requérant; que rien ne permet, par contre, d'établir que la construction du mur de soutènement entraînera une augmentation de la pression des terres telle qu'elle augmentera de manière grave et significative le risque d'effondrement - par ailleurs déjà existant au vu de l'état de la clôture - sur la parcelle du requérant;

que, quant au ruissellement, le requérant n'apporte aucun élément concret de nature à établir que le mur projeté de 60 cm de haut emporterait un tel risque de ruissellement, ni que celui-ci serait grave et difficilement réparable;

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,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

Les dépens sont réservés.

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

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.