

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.276 du 26 octobre 2016

A. 220.536/XIII-7816

En cause : **COLLEYE-JASPERS** Maryse,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune d'Oupeye**,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre HENRY et
Thierry WIMMER, avocats,
rue du Palais 64
4800 Verviers,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**la Société en commandite simple
AVENUE LOUISE CONSULTING**,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc SECRETIN, avocat,
avenue des Augustins 32
4000 Liège.

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

Vu la demande introduite, par télécopie, le 21 octobre 2016 par Maryse COLLEYE-JASPERS qui demande la suspension de l'exécution, selon la procédure d'extrême urgence, du permis d'urbanisme octroyé le 1^{er} septembre 2016 par le collège communal d'Oupeye à la société en commandite simple (S.C.S.) AVENUE LOUISE CONSULTING, ayant pour objet la démolition d'une maison et d'une annexe pour la reconstruction d'un commerce de prêt-à-porter au rez-de-chaussée et d'un appartement à l'étage et l'aménagement des abords rue Michel, 28 à Haccourt, sur le bien cadastré section B, n^{os} 579A2-579Z;

Vu la requête introduite le 24 octobre 2016 par laquelle la S.C.S. AVENUE LOUISE CONSULTING demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

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

Vu l'ordonnance du 21 octobre 2016, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 25 octobre 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-M. RIGAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Th. WIMMER, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me S. HOSTIER, loco Me J.-M. SECRETIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat;

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. La S.C.S. AVENUE LOUISE CONSULTING introduit le 21 juin 2016 une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition complète d'une habitation unifamiliale et d'une annexe pour la construction d'un commerce de prêt-à-porter au rez-de-chaussée, d'un appartement à l'étage et de l'aménagement des abords, sur un bien sis à Haccourt, rue Michel, 28, cadastré section B, n^{os} 579A2-579Z.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège.

2. La requérante est propriétaire d'un immeuble sis rue Michel 63 à Haccourt, limitrophe du bien précité.

3. La commune d'Oupeye délivre un accusé de réception du caractère complet de cette demande de permis d'urbanisme le 27 juin 2016.

4. Une enquête publique est organisée du 30 juin 2016 au 15 juillet 2016 sur la base de l'article 330, 2° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE). Elle donne lieu à une réclamation de la part de la requérante.

5. Après examen de la demande de permis d'urbanisme, le collège communal invite le demandeur à modifier son projet concernant l'égouttage. Celui-ci dépose des plans complémentaires en ce sens le 22 août 2016.

6. Le service régional d'incendie de Liège donne un avis favorable conditionnel le 2 août 2016.

7. Le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel le 16 août 2016.

8. Le collège communal d'Oupeye octroie le permis d'urbanisme demandé le 1^{er} septembre 2016. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est motivé comme suit :

" [...]

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

Considérant les avis rendus par les services visés ci-après :

Le service technique communal a été consulté, il a rendu l'avis suivant le 13/07/2016 :

Le projet d'égouttage privatif n'est pas conforme :

En voirie, il s'agit d'un réseau séparatif. Il y a lieu de transformer son réseau unitaire en double réseau (EU/EP).

La maison actuellement existante est, d'après nos renseignements, raccordée au double réseau situé rue Michel. Il serait plus judicieux d'utiliser ces branchements déjà existants plutôt que de réaliser de nouveaux raccordements. Il y a lieu de privilégier cette option.

Si, pour une raison technique, les raccordements devaient se faire square Roi Baudouin, prévoir 2 CV avec siphon disconnecteur à la limite du domaine public. De plus, les raccordements ne peuvent pas se faire sur les CV publiques comme actuellement représenté.

Pour une meilleure compréhension du projet, dessiner le plan d'égouttage projeté détaillé à l'échelle 1/50 avec le réseau séparatif, les différentes CV et les raccordements en voirie.

Il a rendu l'avis suivant le 23/08/16 sur base des nouveaux plans d'égouttage du 22/8/2016 :

Le projet d'égouttage est conforme :

A indiquer au permis :

Pour rappel, les eaux usées (EU) se raccordent sur l'égout rue Michel via le branchement déjà existant en voirie (pas d'ouverture de voirie à réaliser dans ce cas ci); et les eaux pluviales (EP) se raccorderont sur la canalisation récoltant les eaux de pluie square Roi Baudouin.

L'entrepreneur prendra toutes les mesures nécessaires, avant le début des travaux de terrassement, afin de s'assurer de la faisabilité du raccordement du système d'égouttage sur le réseau existant.

Le conseiller logement a été consulté, il a rendu l'avis suivant le 12/07/2016 :

Prévoir une ventilation forcée pour le WC de l'appartement.

L'intercommunale d'incendie de Liège et environs a été consultée en date du 27/06/2016, il a rendu l'avis suivant le 2/08/2016 référencé 18/10/5867 :

«Suite à la demande d'avis relative à la sécurité incendie de l'objet repris sous rubrique, nous vous informons formuler un avis de principe favorable à la concrétisation du projet qui devra intégrer les prescriptions :

- de l'arrêté royal du 28 mars 2014 relatif à la prévention de l'incendie sur les lieux de travail,
- du règlement de police administrative sur la qualité du logement, séance du conseil communal du 5 juillet 2012;
- de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

Sur base de ces prescriptions et compte tenu des indications portées aux plans, le projet intégrera également les prescriptions particulières suivantes : ...

Le S.P.W. - Direction des routes de Liège a été consulté en date du 27/06/2016, il a rendu l'avis suivant le 1/8/2016, mais réceptionné en nos services le 23/8/2016 :

Comme suite à votre apostille dont références sous rubrique, j'ai l'honneur de vous faire savoir que mon service émet un avis favorable sur la demande reprise sous objet, telle qu'elle figure aux plans joints, et ci-annexés en retour.

A toutes fins utiles, je signale

- à l'endroit considéré, l'alignement de voirie est fixé à 9 m de l'axe de la chaussée, et [...] la zone de recul est profonde de 8 m;
- le dépôt éventuel de matériaux sur le domaine public doit être tel qu'il subsiste en tout temps un passage en accotement de 1,5 m minimum;

Une autorisation particulière sera demandée à mon service préalablement à l'exécution de tous travaux en domaine public.

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

Considérant qu'elle s'est tenue du 30/06/2016 au 15/07/2016;

Considérant qu'une réunion accessible au public a été organisée à l'administration communale le 7/7/16, conformément à l'article 4 du CWATUP;

Considérant qu'une permanence a été réalisée le 04/07/2016 de 16h00 à 20h00;

Considérant le procès-verbal d'enquête du 15/07/2016;

Considérant qu'une réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique :

Le projet vient fermer le jardin voisin qui souffrira d'ombre l'après-midi.

La pièce salle à manger, se situant du côté de la nouvelle construction et à 3 mètres de celle-ci va être privée de luminosité.

La création des places de parking empêcherait un futur acquéreur de l'habitation voisine de créer [un] garage ou [un] emplacement à sa guise.

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 2/8/16 en application de l'art. 107, § 2, 109 - du Code précité; que son avis du 16/8/2016 est favorable conditionnel, libellé et motivé comme suit :

«Le fonctionnaire délégué,

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

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

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

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

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

Considérant que la société S.C.S. a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Michel [...] à 4684 Haccourt, cadastré Haccourt, section B, n° 579a2 et z ayant pour objet : démolition d'une maison et d'une annexe pour la construction de commerce;

Considérant que la demande de permis reçue à l'administration communale de Oupeye, dont le récépissé porte la date du 21/06/2016, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 27/06/2016;

Vu le rapport du collège des bourgmestre et échevins émis en date du 25/07/2016 et transmis par envoi postal du 02/08/2016 (art. 116, § 5);

Considérant que le collège communal a sollicité l'avis du fonctionnaire délégué en date du 02/08/2016;

Considérant que le bien est repris au plan de secteur de Liège, en zone d'habitat à caractère rural (arrêté de l'Exécutif zonal wallon du 26/11/1987 - établissement du plan de secteur);

Considérant que le bien se situe le long de la route régionale (N618);

Considérant que le bien se situe le long de la route régionale (N671);

Considérant que le bien se situe dans un périmètre de prévention éloignée de prises d'eau;

Considérant que la commune dispose d'une commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.); que l'avis de celle-ci n'a pas été sollicité;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : conformément à l'article 330, 2° du CWATUP;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 30/06/2016 au 15/07/2016;

Considérant que 1 réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Le projet viendrait fermer le jardin qui souffrirait d'ombre l'après-midi
- La pièce salle à manger se situant du côté de la nouvelle construction et à 3 mètres de celle-ci serait privée de luminosité;
- La création de places de parking empêcherait un futur acquéreur de l'habitation voisine de créer [un] garage ou [un] emplacement à sa guise;

Considérant qu'une réunion de concertation a été organisée en date du 07/07/2016;

Considérant que l'avis de la direction des routes de la direction générale opérationnelle 'routes et bâtiments' doit être sollicité en application de l'article 128 du Code wallon;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le service régional d'incendie a transmis son avis en date du 27/06/2016;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le service technique communal a transmis son avis en date du 13/07/2016;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le conseiller logement a transmis son avis en date du 12/07/2016;

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

Vu l'article 27 du CWATUP;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 28/06/2016;

Vu la circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces;

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

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

Considérant que les réclamations et observations formulées pendant l'enquête ne sont pas fondées pour les raisons suivantes :

Vu les motivations du collège auxquelles je me rallie;

En outre, le projet suscite les remarques suivantes :

Afin d'intégrer le projet au site, les conditions suivantes sont proposées

La construction s'implantera au plus près du terrain naturel;

Les terres de déblais seront évacuées vers une décharge autorisée;

Respecter les circulaires précitées en matière d'aménagement des abords et de plantations;

Préalablement à toute démolition, il est absolument requis de mettre hors service toutes les installations d'eau, électricité et gaz, et d'attendre que les diverses compagnies distributrices intéressées aient procédé à l'enlèvement des compteurs;

Les démolitions porteront également sur les dalles de sol et les fondations jusqu'à une profondeur minimale de 50 cm sous le niveau fini du terrain;

Les sols des caves et des caniveaux doivent être éventrés de manière à permettre l'infiltration des eaux;

Le remblayage et le compostage du remblai de ces mêmes caves et caniveaux devront être correctement réalisés;

Les canalisations, réseaux, cavités ou structures maintenues dans le sol devront être évacués, neutralisés ou à tout le moins repérés de façon systématique;

Les débris de démolition (déchets de béton, briquaillons,...) doivent impérativement transiter par un centre de tri/recyclage de déchets inertes non dangereux (dûment autorisé en Région wallonne), avant de pouvoir être utilisés comme matériaux de remblayage;

A défaut, ils devront être évacués vers un centre d'enfouissement technique autorisé;

Une attention particulière sera accordée aux terres souillées, susceptibles d'être contaminées;

En conséquence,

J'émet un avis favorable conditionnel et propose au collège de délivrer le permis aux conditions reprises ci-avant.»

Considérant que la demande porte sur la démolition d'une habitation unifamiliale et d'une annexe pour la construction d'un immeuble de fonctions mixtes (rez-de-chaussée commercial et appartement) avec aménagement des abords;

Considérant la position centrale du bien par rapport au village de Haccourt;

Considérant que le projet vise la création d'un magasin de prêt-à-porter au rez-de-chaussée et la création d'un appartement au premier étage;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la mixité fonctionnelle du bâti dans le centre du village de Haccourt;

Considérant que le projet s'inscrit dans un contexte par la présence de quelques commerces/horeca de proximité (square Roi Baudouin, avenue Reine Elisabeth);

Considérant que la démolition du bâtiment et de l'annexe existants sont motivées par des besoins en terme de superficie et par les exigences techniques qui découlent du programme proposé;

Considérant que le nouveau bâtiment à construire occupe la quasi-totalité des parcelles concernées par la demande;

Considérant que cette occupation du sol découle de la localisation du bien formant l'angle entre la rue Michel et le square Roi Baudouin;

Considérant que l'implantation du bâtiment projeté permet d'assurer l'articulation entre le projet et les rues avoisinantes et d'orienter l'ouverture du commerce côté square Roi Baudouin au profit du maintien du caractère résidentiel côté rue Michel;

Considérant que le projet prévoit la création d'accès indépendants pour le commerce et pour le logement;

Considérant que le logement projeté au premier étage se développe sur une superficie réduite par rapport au rez-de-chaussée au profit de l'aménagement d'une vaste terrasse établie dans le prolongement des pièces de vie du logement;

Considérant que le projet s'établit en mitoyenneté avec la parcelle voisine cadastrée section B 579V constituant le jardin de l'habitation cadastrée section B 579W;

Considérant que les options architecturales permettent d'assurer l'unité du bâtiment projeté tout en affirmant ses différentes fonctions et permettent son inscription dans le contexte environnant, tant par son gabarit que par le choix des matériaux;

Considérant que le bâtiment sera revêtu d'un parement en briques de ton brun-gris foncé et qu'un auvent sera établi en panneaux TRESPA de ton gris moyen au niveau de l'entrée du magasin;

Considérant que les menuiseries extérieures du rez-de-chaussée sont prévues en aluminium de ton gris (RAL 7022) tandis que les menuiseries extérieures de l'étage sont prévues en PVC de même teinte qu'au rez-de-chaussée (RAL 7022);

Considérant que le mur à construire en limite mitoyenne avec la parcelle B 579V sera végétalisé par le biais de plantes grimpantes afin de limiter son impact visuel sur le contexte environnant;

Considérant que le bâtiment à construire sera couvert de toitures plates;

Considérant qu'un lestage en graviers est prévu au niveau de la toiture plate couvrant le rez-de-chaussée commercial afin d'atténuer son impact visuel compte tenu de sa surface;

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'un muret longeant la terrasse implanté dans l'alignement du mur de façade orienté au sud;

Considérant le caractère inesthétique de ce muret;

Considérant qu'il y a lieu de conditionner l'octroi du permis au retrait de ce muret;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate surplombant le rez-de-chaussée commercial;

Considérant que le projet prévoit d'assurer l'inscription architecturale de l'enseigne par le biais soit d'une enseigne en lettres découpées posées sur le vitrage du rez-de-chaussée soit d'une enseigne en lettres découpées à placer sur l'angle de la façade en briques;

Considérant que le projet prévoit à titre précaire d'une parcelle appartenant au Domaine de la Région wallonne/MET/Dir. gén. des autoroutes et routes (B 579Y) en vue de créer une zone de parcage en lien avec l'entrée du commerce;

Considérant que le projet génère également vis-à-vis de la parcelle (B 579Y) des vues directes qui ne permettent pas de respecter le Code civil en la matière;

Considérant que ces éléments, en ce compris les options d'aménagement de ladite parcelle, sont exprimées dans le plan d'implantation du projet sur base duquel le propriétaire, la Région wallonne, a été consultée et invitée à remettre son avis dans le cadre de la présente procédure d'instruction du permis d'urbanisme;

Considérant que l'implantation d'une zone de parcage sur le square Roi Baudouin permet de limiter l'impact du projet sur la rue Michel du point de vue des circulations motorisées qui en découlent;

Considérant qu'un chemin d'accès pavé est envisagé entre la zone de parcage à créer et l'entrée du magasin;

Considérant que les réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique ne sont pas fondées pour les motifs suivants :

la situation existante des bâtiments sis sur les parcelles concernées par le projet présente déjà l'implantation d'une annexe établie le long de la limite mitoyenne visée par la réclamation, que cette annexe est surmontée d'une toiture en pente dont le point haut (niv. + 587 renseigné sur les plans) est supérieur au niveau du nouveau mur à construire;

cette annexe se développe déjà sur une profondeur supérieure à celle de la maison voisine et que, de ce fait, le nouveau bâtiment ne générera pas davantage de zone d'ombres vis-à-vis des fenêtres de la salle à manger mentionnées dans la réclamation;

le pignon comprenant les baies de fenêtre mentionnées dans la réclamation est établi le long d'une limite parcellaire et que la portion de parcelle voisine (B 579V) est susceptible d'accueillir une construction;

l'orientation des bâtiments n'est pas de nature à générer de l'ombre sur les parcelles du réclamant;

l'implantation du bâtiment projeté est justifiée compte tenu de l'affectation visée et de sa situation à l'angle entre les rues Michel et le square Roi Baudouin;

l'implantation du bâtiment et ses options architecturales permettent d'établir une distance conséquente entre les parties les plus hautes du bâtiment (rez-de-chaussée + un étage) et les parcelles voisines visées par la réclamation (parcelles B 579V et B 579W);

les emplacements de stationnement visés par la réclamation sont à créer au niveau du square Roi Baudouin sur un terrain appartenant à la Région wallonne, que ces emplacements ne seront pas privés;

l'implantation d'emplacement de stationnement le long du domaine public se justifie par la présence de divers commerces de proximité au niveau du square Roi Baudouin;

la position des emplacements de stationnement est justifiée dans la mesure où celle-ci permet, à long terme, d'envisager l'implantation cohérente de nouveaux emplacements supplémentaires le long du square Roi Baudouin;

les parcelles appartenant au réclamant n'est pas desservie par le square Roi Baudouin compte tenu du fait qu'elles en sont séparées par une portion de terrain appartenant à la Région wallonne;

il n'apparaît pas cohérent de prévoir un accès privatif dédié aux voitures ou un emplacement de stationnement, sous forme d'un garage ou autre, dans la zone de cours et jardins de la maison voisine (parcelles B 579W et B 579V) compte tenu du rôle joué par ladite zone;

Considérant par ailleurs que des vues 3D du dossier ont fait l'objet d'une contre-signature des propriétaires voisins (parcelles B 579V et B 579W) avant l'introduction de la présente demande;

Considérant que ces documents contre-signés sont joints au présent dossier;

Considérant que les conditions suivantes devront être respectées pour la démolition :

Préalablement à toute démolition, il est absolument requis de mettre hors service toutes les installations d'eau, d'électricité et gaz, et d'attendre que les diverses compagnies distributrices intéressées aient procédé à l'enlèvement des compteurs.

Les démolitions porteront également sur les dalles de sol et les fondations jusqu'à une profondeur minimale de 50 cm sous le niveau fini du terrain;

Les sols des caves et des caniveaux doivent être éventrés de manière à permettre l'infiltration des eaux;

Le remblayage et le compactage du remblai de ces mêmes caves et caniveaux devront être correctement réalisés;

Les canalisations, réseaux, cavités ou structures maintenues dans le sol devront être évacués, neutralisés ou à tout le moins repérés de façon systématique.

Les débris de démolition (déchets de béton, briquillons,...) doivent impérativement transiter par un centre de tri/recyclage de déchets inertes non dangereux (dûment autorisé en Région wallonne) avant de pouvoir être utilisés comme matériaux de remblayage. A défaut, ils devront être évacués vers un centre d'enfouissement technique autorisé. Une attention particulière sera accordée aux terres souillées, susceptibles d'être contaminées.

Les maçonneries mises à nu suite aux démolitions seront ragréées dans les règles de l'art, conformément aux dispositions du Code civil en la matière. Ainsi, les murs des bâtiments contigus ainsi que les murs de clôture seront remis en état à l'aide de matériaux identiques aux bâtiments existants. Le cas échéant, les murs seront pourvus d'un revêtement d'ardoises de teinte gris foncé;

Considérant que la numérotation s'effectue comme suit :

- square Roi Baudouin 28 pour le commerce
- rue Michel 65 pour l'appartement;

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

Vu le choix du demandeur proposant M. LACASSE de LIERNEUX comme géomètre chargé de vérifier l'implantation;

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

Attendu qu'une attestation de l'IILE certifiant que les travaux ont été réalisés conformément au rapport du 2/8/16 référencé 18/10/5867, devra nous parvenir avant toute occupation des logements;

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

Attendu que la présente décision a une incidence financière de moins de 22.000 € et que conformément à l'article L.1124-40 § du CDLD, l'avis du directeur financier n'a pas été sollicité";

Considérant que la bénéficiaire du permis attaqué demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette intervention;

Considérant que la requérante justifie le recours à la procédure d'extrême urgence dans les termes suivants :

" La requérante, après avoir pris connaissance du permis, en septembre, a tenté avec son frère, de joindre la bénéficiaire du permis;

Un courrier a finalement été adressé le 3 octobre 2016 à la partie adverse qui y a répondu le 7 octobre 2016;

Une réunion entre parties a eu lieu le 17 octobre 2016, sans résultat;

Au même moment, les travaux de démolition ont commencé ainsi qu'en attestent les photographies déposées au dossier (pièce 11);

Il est clair que le projet va être mis en œuvre très rapidement en sorte qu'une requête en suspension ordinaire ou en annulation risque de placer la requérante devant le fait accompli dans l'hypothèse où des moyens sérieux seraient retenus;

Il en résulterait pour la requérante de graves préjudices tels que décrits dans la réclamation faite au cours de l'enquête publique;

La requérante risque de subir les impacts du projet à savoir :

- la création de parking à l'arrière de son jardin,
- l'élévation de murs de 4,15 m de haut tout le long de sa propriété, bunkerisant littéralement celle-ci et projetant des ombres importantes l'après-midi dans son jardin,
- les parkings qui donnent immédiatement sur l'arrière de sa parcelle provoqueront beaucoup de perturbations au niveau du bruit, de la pollution et de la vue,
- dans l'ensemble, le nouveau projet qui va être implanté sur l'intégralité de la parcelle voisine sera très inesthétique et dévaluera largement la propriété de la requérante et causera un préjudice en termes d'ombres, esthétique, de bruit et visuel,

La requérante dispose dès lors d'un intérêt suffisant à invoquer l'extrême urgence pour stopper la progression de la démolition qui vient juste de commencer ainsi qu'en attestent les photographies déposées au dossier de la requérante (pièce 11);

L'extrême urgence doit être considérée comme établie";

Considérant que l'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, dispose notamment comme suit :

" Art. 17. § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er};

Considérant qu'il résulte de cette disposition que la procédure d'extrême urgence est utilisable quand la procédure de référé ordinaire ne permet pas qu'un arrêt de suspension puisse utilement prévenir les inconvénients d'une gravité suffisante requis dans le cadre de cette dernière procédure, soit ceux pour qu'on ne puisse laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond; qu'elle requiert du requérant une diligence extrême pour saisir le juge; que c'est à partir du moment où l'extrême urgence se révèle que le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'Etat; qu'il doit prouver la réunion des deux aspects de l'extrême urgence;

Considérant que la requérante a pris connaissance du permis attaqué le 6 septembre 2016; qu'elle indique, sans être contredite sur ce point, avoir essayé une médiation avec la bénéficiaire du permis; qu'une réunion entre les parties aurait eu lieu le 17 octobre 2016, sans résultat; qu'il n'est pas contesté que les travaux ont commencé le 17 octobre 2016, les photos jointes démontrant que la démolition est bien entamée; qu'en introduisant son recours quatre jours plus tard, la requérante a fait diligence; que les parties adverses ne donnent aucune information quant au phasage prévu pour les travaux; que, cependant, une fois la démolition achevée, le risque existe de voir les travaux de constructions débiter et s'achever avant l'issue d'une procédure de suspension ordinaire; que, partant, le recours à la procédure d'extrême urgence se justifie;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 26, alinéas 1 et 2 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle le développe comme suit :

" L'article 26 du CWATUPE précise :

«La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage»;

En l'espèce, bien qu'il soit répondu très partiellement à la réclamation émise dans le cadre de l'enquête publique, l'acte attaqué n'est nullement motivé par rapport à l'article 26, al. 2 du CWATUPE;

L'acte attaqué indique simplement qu'il faut favoriser la mixité fonctionnelle du bâti dans le centre du village de Haccourt;

Cette motivation est une tautologie puisqu'elle n'explique pas les raisons de la mise en péril de la destination principale de la zone;

L'acte attaqué précise que le projet s'inscrit dans un contexte caractérisé par la présence de quelques commerces/horeca de proximité (square Roi Baudouin, avenue Reine Elisabeth);

Il ne découle pas de l'acte attaqué les raisons pour lesquelles ces quelques commerces doivent être augmentés du présent projet;

L'acte attaqué ne précise pas non plus la raison pour laquelle la quasi-totalité des parcelles concernées par la demande doit être occupée au niveau du sol;

Le fait que le projet assure l'articulation entre la rue Michel et le square Roi Baudouin n'est pas une motivation suffisante ou adéquate;

L'acte attaqué répond à la question de savoir pourquoi une zone de parking doit être développée sur la parcelle appartenant à la Région wallonne;

Bien plus, l'acte attaqué précise qu'il est envisagé sur le square Roi Baudouin d'implanter de nouveaux emplacements à cet endroit, ce qui implique un développement commercial du quartier très important;

L'acte attaqué ne vise pas la position de l'article 26, al. 2 du CWATUPE quant à une motivation spécifique relative à la compatibilité avec le voisinage;

Il apparaît que l'arrière de la parcelle de la requérante, rue Michel, est un jardin qui va se retrouver à l'avenir en face de zone de parking qui serviront à desservir le commerce qui va se développer dans l'immeuble autorisé par l'acte attaqué mais également les éventuels futurs commerces tels qu'ils semblent envisagés par l'administration communale pour le square Roi Baudouin;

Une étude plus complète de la compatibilité avec le voisinage n'est manifestement pas réalisée;

La motivation du permis est à nouveau tautologique;

L'aménagement du territoire et la compatibilité avec le voisinage ne sont pas envisagés;

Il n'est pas indiqué dans l'acte attaqué pourquoi les emplacements prévus ne causeront aucun problème, pourquoi les nouveaux emplacements envisagés n'en poseront pas davantage pour le voisinage ni quel sera l'impact du commerce ou du type de commerce qui sera implanté à cet endroit;

Il est à noter également que la vitrine du commerce sera implantée perpendiculairement à la rue Michel;

La taille du bâtiment et l'occupation complète de la parcelle qui est en décalage avec la réalité de la rue Michel ne sont pas non plus envisagées en ce qui concerne leur compatibilité avec le voisinage ni sur le fait que cela mettrait en péril la destination principale de la zone;

En résumé, l'acte attaqué ne dit pas pourquoi :

1. Il est souhaitable de développer commercialement le quartier et de favoriser la mixité fonctionnelle du bâti,
2. En quoi des places de parking situées en fond de jardin sont compatibles avec le voisinage,
3. En quoi l'occupation totale du sol de la parcelle qui s'écarte de la typologie des immeubles de la rue Michel est compatible avec le voisinage et la destination de la zone;

En outre, l'appréciation du projet est manifestement déraisonnable en ce qu'elle ne correspond pas à la typologie du quartier;

Dans ces conditions, l'acte attaqué viole les dispositions visées au moyen";

Considérant que les parcelles litigieuses se situent en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège; que le permis attaqué mentionne d'une part la situation du bien en zone d'habitat et, d'autre part, cite l'avis du fonctionnaire délégué auquel il se réfère qui indique que les parcelles se trouvent en zone d'habitat à caractère rural; que la référence erronée doit être vue comme une erreur matérielle qui n'affecte pas la validité du permis délivré; que, pareillement, il y a lieu de considérer que le moyen est pris de la violation de l'article 27 du CWATUP et non de l'article 26 du même Code;

Considérant que l'article 27, précité, est rédigé comme suit :

- " La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage";

qu'en application de cette disposition, l'autorité administrative peut autoriser une activité de service ou de distribution si celle-ci ne met pas en péril la fonction principale de la zone et est compatible avec le voisinage;

Considérant qu'en l'espèce, le collège communal d'Oupeye motive le permis d'urbanisme sur ces deux points comme suit :

" [...] Considérant la position centrale du bien par rapport au village de Haccourt;

Considérant que le projet vise la création d'un magasin de prêt-à-porter au rez-de-chaussée et la création d'un appartement au premier étage;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la mixité fonctionnelle du bâti dans le centre du village de Haccourt;

Considérant que le projet s'inscrit dans un contexte caractérisé par la présence de quelques commerces/horeca de proximité (square Roi Baudouin, avenue Reine Elisabeth) [...];

[...]

Considérant que l'implantation du bâtiment projeté permet d'assurer l'articulation entre le projet et les rues avoisinantes et d'orienter l'ouverture du commerce côté square Roi Baudouin au profit du maintien du caractère résidentiel côté rue Michel;

[...]

Considérant que le projet s'établit en mitoyenneté avec la parcelle voisine cadastrée section B 579V constituant le jardin de l'habitation cadastrée section B 579W;

Considérant que les options architecturales permettent d'assurer l'unité du bâtiment projeté tout en affirmant ses différentes fonctions et permettent son inscription dans le contexte environnant, tant par son gabarit que par le choix des matériaux [...]"

Considérant que, ce faisant, l'autorité communale a indiqué les raisons pour lesquelles elle a considéré que le projet ne mettait pas en péril la fonction résidentielle de la zone; qu'elle a tenu compte d'une part, de sa situation dans le centre du village, où sont situés traditionnellement quelques commerces, et d'autre part de sa fonction mixte de commerce et de logement; qu'elle constate que le commerce est orienté vers la route nationale alors que le logement voit son entrée située rue Michel dont le caractère résidentiel est ainsi préservé; qu'elle indique encore la présence de quelques commerces de proximité déjà existants dans le voisinage;

Considérant que, de même, par ces éléments et ceux relatifs au gabarit et aux matériaux du projet, l'auteur de l'acte attaqué a justifié l'acceptation du projet au regard de sa compatibilité avec le voisinage;

Considérant que, sur les deux aspects, la requérante reste en défaut de démontrer que les éléments d'appréciation sur lesquels s'appuie l'autorité communale seraient erronés ou, a fortiori, manifestement erronés;

Considérant qu'en ce qui concerne la compatibilité des emplacements de parkings prévus, la première partie adverse a indiqué ce qui suit dans le permis attaqué :

" [...] Considérant que ces éléments, en ce compris les options d'aménagement de ladite parcelle, sont exprimées dans le plan d'implantation du projet sur base duquel le propriétaire, la Région wallonne, a été consultée et invitée à remettre son avis dans le cadre de la présente procédure d'instruction du permis d'urbanisme;

Considérant que l'implantation d'une zone de parcage sur le square Roi Baudouin permet de limiter l'impact du projet sur la rue Michel du point de vue des circulations motorisées qui en découlent;

Considérant qu'un chemin d'accès pavé est envisagé entre la zone de parcage à créer et l'entrée du magasin;

[...]

les emplacements de stationnement visés par la réclamation sont à créer au niveau du square Roi Baudouin sur un terrain appartenant à la Région wallonne, que ces emplacements ne seront pas privés;

l'implantation d'emplacements de stationnement le long du domaine public se justifie par la présence de divers commerces de proximité au niveau du square Roi Baudouin;

la position des emplacements de stationnement est justifiée dans la mesure où celle-ci permet, à long terme, d'envisager l'implantation cohérente de nouveaux emplacements supplémentaires le long du square Roi Baudouin;

les parcelles appartenant au réclamant n'est pas desservie par le square Roi Baudouin compte tenu du fait qu'elles en sont séparées par une portion de terrain appartenant à la Région wallonne;

il n'apparaît pas cohérent de prévoir un accès privé dédié aux voitures ou un emplacement de stationnement, sous forme d'un garage ou autre, dans la zone de cours et jardins de la maison voisine (parcelles B 579W et B 579V) compte tenu du rôle joué par ladite zone";

que la première partie adverse a ainsi examiné la problématique de l'implantation des zones de stationnement le long du domaine public et exposé en quoi cette implantation s'avérerait compatible avec le voisinage, compte tenu de l'endroit concerné; que, contrairement à ce que soutient la requérante, l'acte attaqué envisage la création de nouveaux emplacements de stationnement et non un développement commercial du quartier très important; que les documents présents au dossier, et particulièrement les vues aériennes, permettent de constater que des aires de parkings sont déjà présentes le long de la voirie située à l'arrière de la parcelle de la requérante, et qu'un commerce d'optique est implanté le long du square Roi Baudouin, sur une

parcelle peu éloignée de celle de la requérante; que, partant, la motivation de l'acte attaqué apparaît suffisante et la requérante ne démontre pas qu'elle serait entachée d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, enfin, quant à la question de l'occupation du sol de la parcelle, que le permis attaqué est motivé notamment comme suit :

" [...] Considérant que le nouveau bâtiment à construire occupe la quasi-totalité des parcelles concernées par la demande;

Considérant que cette occupation du sol découle de la localisation du bien formant l'angle entre la rue Michel et le square Roi Baudouin;

Considérant que l'implantation du bâtiment projeté permet d'assurer l'articulation entre le projet et les rues avoisinantes et d'orienter l'ouverture du commerce côté square Roi Baudouin au profit du maintien du caractère résidentiel côté rue Michel;

Considérant que le projet prévoit la création d'accès indépendants pour le commerce et pour le logement";

qu'à nouveau, la première partie adverse a tenu compte du contexte particulier de l'endroit situé à un angle, le long d'une nationale et d'un square où sont déjà présents d'autres commerces de proximité; qu'elle a pris en considération le caractère mixte du projet, ses besoins en terme de superficie et les exigences techniques qui découlent du programme proposé; que ces éléments n'apparaissent pas manifestement déraisonnables dès lors que sont présents dans le voisinage, côté square Roi Baudouin, des immeubles d'une typologie semblable à celle du projet;

Considérant, par conséquent, que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que la requérante prend un second moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels qu'elle développe comme suit :

" Préambule

L'acte attaqué comprend, en termes de motivation, soit des lacunes, soit des éléments inexacts;

Première branche : Le mur de séparation

L'autorité compétente estime que le projet présente déjà l'implantation d'une annexe établie le long de la limite mitoyenne visée par la réclamation, que cette annexe est surmontée d'une toiture en pente dont le point haut (niv. + 587 renseigné sur les plans) est supérieure au niveau du nouveau mur à construire;

L'autorité compétente estime que cette annexe se développe déjà sur une profondeur supérieure à celle de la maison voisine et que, de ce fait, le nouveau bâtiment ne générera pas davantage de zone d'ombres vis-à-vis des fenêtres de la salle à manger mentionnées dans la réclamation;

Ce faisant, l'autorité compétente ne répond à la réclamation que sur le second point et encore, pas complètement;

En réalité, l'immeuble de la requérante se prolonge, son annexe n'étant pas renseignée au plan cadastral tel que dessiné par l'architecte;

L'immeuble à démolir va donc prolonger sa façade jusqu'à l'angle (point B2 - pièce 6) puis au-delà de celui-ci;

Dans cette pièce 6, il est bien indiqué que l'annexe de la requérante prolonge son immeuble tel que dessiné sur les plans;

Les photos (pièce 10) sont également parlantes;

En outre, l'autorité compétente laisse complètement sans la moindre réponse le premier point de la réclamation qui précise que le mur de 4,15 m va enfermer complètement le jardin situé plein sud et que celui-ci souffrira d'ombre dans l'après-midi ce qui donnera au propriétaire l'impression de vivre au pied d'une forteresse;

En effet, il n'y a pas de justification particulière de dresser un mur aussi haut;

L'examen de la pièce 3 avec l'orientation démontre que la terrasse de l'appartement sera orientée plein sud, exactement comme le jardin de la requérante;

Dès lors, avec la construction sur la totalité de la surface de la parcelle et un mur de 4,15 m de haut, le jardin de la requérante va manifestement perdre son ensoleillement direction Est, l'après-midi, sur une partie conséquente de celui-ci;

Il est à noter qu'aucune étude n'a été réalisée et qu'aucune notice d'incidences n'a visé cette question de l'ensoleillement;

L'autorité compétente ignore dès lors tout de l'impact du projet qui occupe l'intégralité du sol de la parcelle, sur les biens voisins et donc de son intégration urbanistique;

Il apparaît clairement de l'acte attaqué qu'il n'a pas été répondu à la question de l'effet de bunkerisation d'une part et d'autre part à l'impact d'ombre sur les jardins, du projet qui occupe l'intégralité de la surface au sol et sur une hauteur de 4,15 m tout le long de la mitoyenneté et pas seulement à hauteur de l'annexe actuelle;

Le motif qui signale qu'il y a articulation entre le projet et les rues avoisinantes, orientant l'ouverture du commerce côté square Roi Baudouin ne fixe qu'une justification au niveau du développement économique et non pas au niveau urbanistique;

Il est par ailleurs inexact d'affirmer que l'ouverture du commerce côté square Roi Baudouin est au profit du maintien du caractère résidentiel de la rue Michel;

En effet les vues 3D du projet démontrent que même si la façade du commerce se trouve perpendiculaire à la rue Michel, elle est néanmoins en contact direct celle-ci;

En ne répondant pas à la réclamation sur un caractère essentiel de celle-ci (bunkerisation et ombre), l'acte attaqué viole les dispositions visées au moyen;

La première branche du second moyen est sérieuse;

Deuxième branche : Occupation du sol

L'acte attaqué ne vise pas les raisons pour lesquelles l'occupation totale des parcelles envisagée par le projet est nécessaire;

Le projet, en occupant l'intégralité de la parcelle, donne une impression de forteresse comparativement à ce qui existe à ce jour, soit un immeuble d'habitation et annexe avec une grande surface non construite;

Le caractère résidentiel de la rue Michel est donc fortement obéré par l'occupation totale de la parcelle au sol;

Il est par ailleurs inexact de dire que l'implantation du bâtiment assurera l'articulation entre le projet et les rues avoisinantes, orientant le commerce vers le square Roi Baudouin au profit du maintien du caractère résidentiel de la rue Michel;

A partir du moment où la totalité de l'occupation du sol par un bâtiment intervient, cela modifie l'urbanisme et le caractère résidentiel de la rue Michel;

La rue Michel est essentiellement composée de maisons avec jardin à l'arrière;

L'immeuble dont projet sera de taille imposante et disproportionnée par rapport à l'ensemble de tous les immeubles de la rue Michel;

Aucune explication n'est donnée par rapport à cet aspect des choses pourtant visé dans la réclamation (forteresse);

La deuxième branche du second moyen est sérieuse;

Troisième branche : Les parkings

Les emplacements de parking vont être aménagés sur une parcelle n'appartenant pas à l'auteur du projet mais bien à la Région wallonne;

Les photographies déposées au dossier démontrent que l'arrière du jardin de la requérante, qui est simplement clôturé, va recevoir des places de parking immédiatement contre la clôture du jardin;

Il y aura nécessairement des nuisances visuelles, sonores et de pollution puisque les voitures vont régulièrement venir se garer pratiquement dans le jardin de l'immeuble appartenant à la requérante;

Cet aspect des choses n'est nullement envisagé par l'acte attaqué;

Celui-ci se contente de répondre à la troisième remarque de la réclamation de la requérante, relative à l'impossibilité de construire un garage;

L'acte n'est pas motivé par rapport à la question relative aux emplacements de stationnement, comme indiqué dans le cadre du premier moyen;

Au contraire, l'acte attaqué précise que l'implantation d'une zone de parcage sur le square Roi Baudouin [et qui dépasse en l'espèce] permet de limiter l'impact du projet sur la rue Michel du point de vue des circulations motorisées qui en découlent;

Cela signifie dès lors nécessairement qu'il y a un impact non pas sur la rue Michel elle-même mais sur l'arrière de la parcelle de la requérante, avec des emplacements de parcage à cet endroit;

Il n'est pas répondu à cette récrimination pourtant prévue au point 3 de la réclamation :

«3.Ce projet prévoit également la création de places de parking en vue de desservir un commerce. Une partie des emplacements prévus débordent sur la limite de notre terrain. [...]»;

L'acte attaqué doit convenir à tout le moins que ces places de parking bordent le terrain de la requérante, conformément au plan;

La troisième branche du second moyen est sérieuse;

Quatrième branche : Inexactitude des plans 3D

Les plans 3D qui ont été déposés dans le cadre du projet et sur lesquels est basé l'acte attaqué sont inexacts;

L'immeuble de la requérante et son annexe ne sont pas représentés conformément à la réalité;

L'annexe n'est pas représentée sur les représentations 3D ce qui fausse évidemment la vision, notamment de la compatibilité avec le voisinage ou de la réclamation qui a été faite dans le cadre de l'enquête publique;

Les plans 3D donnent l'impression que la partie du bâtiment, côté terrain de la Région wallonne, s'écarte de la parcelle voisine alors que, sur la vue en plan, on voit que le mur est mitoyen;

La quatrième branche du second moyen est sérieuse";

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise;

Considérant qu'il n'appartient pas au juge de l'excès de pouvoir de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative; qu'il lui revient seulement de censurer, sur recours, l'erreur manifeste d'appréciation que pourrait avoir commise cette autorité; que l'erreur manifeste d'appréciation est une erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; qu'il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des requérants;

Considérant, par ailleurs, que la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique; qu'il faut, mais qu'il suffit, que les motifs de

l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation; que, en d'autres termes, 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, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant que la réclamation de la requérante était rédigée comme suit :

" [...] Nous ne pouvons dès lors que nous opposer catégoriquement, et sans négociation possible, au projet dont référence.

En effet :

1. Le projet, par un mur de 4,15 m, de hauteur enferme complètement notre jardin, qui, même s'il est situé «plein» Sud, souffrira d'ombre dans l'après-midi et donnera aux futurs propriétaires l'impression de vivre au pied d'une forteresse.
2. Ce mur mitoyen jouxte une allée latérale, d'environ 3 mètres de largeur, le long de la façade latérale de notre immeuble. Sur cette façade, il y a 2 fenêtres éclairant la salle à manger. Le projet plongerait donc cette salle à manger dans une zone d'ombre hautement préjudiciable.
3. Ce projet prévoit également la création de places de parking en vue de desservir un commerce. Une partie des emplacements prévus nous ennuie beaucoup car ce projet empêcherait tout candidat acquéreur de notre bien de projeter la création d'une entrée «voiture» et/ou d'aménager une place de parking privatif - voire construire un garage - à l'endroit qui lui conviendrait";

Considérant que, dans l'acte attaqué, le collège communal a répondu à cette réclamation comme suit :

" [...] Considérant que les réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique ne sont pas fondées pour les motifs suivants :

la situation existante des bâtiments sis sur les parcelles concernées par le projet présente déjà l'implantation d'une annexe établie le long de la limite mitoyenne visée par la réclamation, que cette annexe est surmontée d'une toiture en pente dont le point haut (niv. + 587 renseigné sur les plans) est supérieur au niveau du nouveau mur à construire;

cette annexe se développe déjà sur une profondeur supérieure à celle de la maison voisine et que, de ce fait, le nouveau bâtiment ne générera pas davantage de zone d'ombres vis-à-vis des fenêtres de la salle à manger mentionnées dans la réclamation;

le pignon comprenant les baies de fenêtre mentionnées dans la réclamation est établi le long d'une limite parcellaire et que la portion de parcelle voisine (B 579V) est susceptible d'accueillir une construction;

l'orientation des bâtiments n'est pas de nature à générer de l'ombre sur les parcelles du réclamant;

l'implantation du bâtiment projeté est justifiée compte tenu de l'affectation visée et de sa situation à l'angle entre les rues Michel et le square Roi Baudouin;

l'implantation du bâtiment et ses options architecturales permettent d'établir une distance conséquente entre les parties les plus hautes du bâtiment (rez-de-chaussée + un étage) et les parcelles voisines visées par la réclamation (parcelles B 579V et B 579W)" [...];

Considérant, à propos de la première branche, que, s'agissant de "l'enfermement" du jardin par le mur mitoyen du projet dénoncé par la requérante, la première partie adverse constate la présence d'un bâtiment existant, établi le long de la limite mitoyenne, qui présente déjà un niveau de 5,87 mètres au faîte alors que le mur à construire est d'une hauteur inférieure; qu'elle en déduit que le "nouveau bâtiment ne générera pas davantage de zone d'ombres vis-à-vis des fenêtres de la salle à manger" de la requérante et que "l'orientation des bâtiments n'est pas de nature à générer de l'ombre sur les parcelles du réclamant"; que ces éléments se vérifient à la lecture des plans et reportages photographiques présents au dossier administratif; que, partant, la requérante a pu comprendre la raison pour laquelle l'autorité communale estimait ce point de sa réclamation comme étant non fondée; qu'il ressort bien du plan cadastral émanant des services de la Région wallonne que le projet est situé au nord de la parcelle de la requérante, de sorte que celle-ci ne saurait perdre son ensoleillement consécutivement à la construction attaquée, comme allégué; que, partant, la réponse à ce point de la réclamation de la requérante apparaît suffisante et conforme aux éléments du dossier; que la première branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, sur la deuxième branche, que la réclamation de la requérante, dont le contenu est rappelé ci-dessus, ne vise pas la problématique de l'occupation de la quasi-totalité des deux parcelles litigieuses, contrairement à ce qu'elle indique dans sa requête; que l'effet de "forteresse" n'était lié qu'à la perte d'ensoleillement alléguée; qu'en tout état de cause, il ressort de l'examen du premier moyen que la partie adverse a indiqué les raisons pour lesquelles l'occupation du sol des parcelles concernées se justifiait; que cette branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, sur la troisième branche, qu'à nouveau, contrairement à ce qu'elle allègue dans sa requête, la requérante n'a pas fait état dans sa réclamation des nuisances visuelles, sonores et de pollution que les voitures qui se gareront sur les places situés face à l'arrière de son jardin lui causeront; qu'elle n'a fait état que de l'inconvénient pour "tout candidat acquéreur" de son bien "de projeter la création d'une entrée «voiture» et/ou d'aménager une place de parking privatif - voire construire un garage - à l'endroit qui lui conviendrait"; que, partant, le collègue communal qui a examiné cet aspect des emplacements de parking a suffisamment motivé sa décision au regard de la réclamation de la requérante; qu'il a ainsi indiqué qu'un accès à la propriété de la requérante par le square Roi Baudouin n'est pas

envisageable, une portion de terrain appartenant à la Région wallonne l'empêchant d'accéder à la voirie publique; que la troisième branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, sur la quatrième branche, quant à l'éventuelle erreur des plans 3D qui ont été déposés dans le cadre du projet, que la requérante ne démontre pas que celle-ci a pu fausser la vision de la première partie adverse de la compatibilité du projet avec le voisinage; qu'en effet, d'autres éléments du dossier de demande, et particulièrement les plans et reportages photographiques, ont permis au collègue communal de se forger une bonne représentation du contexte bâti et non bâti; que, par ailleurs, il est apparu que l'annexe de la requérante qui n'est pas représentée sur ces vues 3D a été construite sans permis préalable et existe donc actuellement en infraction urbanistique; qu'enfin, ainsi que l'autorité communale le constate dans l'acte attaqué, ces vues 3D ont fait l'objet d'une contre-signature de la part de la requérante, sans que celle-ci n'émette aucune remarque à leur propos; que la quatrième branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant que le second moyen n'est sérieux dans aucune de ses branches;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, et § 4, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut, aucun des moyens n'étant sérieux,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.C.S. AVENUE LOUISE CONSULTING dans la procédure est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-six octobre deux mille seize par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

A.-Fr. BOLLY.