

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**XIII<sup>e</sup> CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n° 239.264 du 29 septembre 2017

A. 220.197/XIII-7780

En cause : **FOSSÉ** Marcel,  
ayant élu domicile chez  
Me Matthieu GUIOT, avocat,  
chaussée de Louvain 431F  
1380 Lasne,  
  
contre :  
  
**la Région wallonne**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,  
rue de Nieuwenhove 14A  
1180 Bruxelles.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 5 septembre 2016, Marcel FOSSÉ demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 5 juillet 2016 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à Serge GRANDON et ayant pour objet la construction d'un immeuble de huit appartements et l'aménagement d'une voirie communale sur un bien sis à Ecaussinnes, rue Laurent-Godefroid Perniaux, parcelle cadastrée Ecaussinnes-d'Enghien, 1<sup>ère</sup> division, section A, n° 232a2.

*II. Procédure*

Par une requête introduite le 16 novembre 2016, Marcel FOSSÉ demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'acte attaqué précité.

Un arrêt n° 236.555 du 28 novembre 2016 a rejeté la demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

La partie requérante a sollicité la poursuite de la procédure.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Raphaël BORN, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Le 27 juin 2017, la partie requérante a introduit une demande de fixation urgente sur la base de l'article 17, § 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 30 juin 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 septembre 2017 à 9.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, a exposé son rapport.

Me Donatien BOUILLIEZ, loco Me Matthieu GUIOT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et Me Yvan TOURNAY, loco Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Raphaël BORN, auditeur, a été entendu en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

### *III. Faits*

Les faits utiles à l'examen de la demande ont été présentés dans l'arrêt n° 236.555 du 28 novembre 2016. Il y a lieu de rappeler ce qui suit.

1. Le 24 décembre 2015, le Ministre rejette le recours administratif du requérant à l'encontre de la délibération du 28 septembre 2015 par laquelle le conseil communal d'Ecaussinnes donne son accord sur la modification de la voirie, ce, à certaines conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire reprise sous le numéro de rôle A. 218.636/XIII-7597. L'arrêt n° 239.263, prononcé ce jour, rejette ce recours.

2. Par ailleurs, le 5 juillet 2016, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué dans la présente affaire, motivé comme suit :

" Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I<sup>er</sup> du Code du droit de l'environnement;

Considérant que Monsieur Serge GRANDON a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Laurent-Godefroid Perniaux à 7190 Ecaussinnes-d'Enghien, cadastré Ecaussinnes-d'Enghien : A\*232a2 ayant pour objet : Construction d'un immeuble de 10 appartements;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la direction du Hainaut II de la Direction Générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Énergie, en date du 02/02/2015;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de La Louvière - Soignies, le bien se situe pour majeure partie en zone d'extraction et pour le solde en zone d'habitat (Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9/07/1987 - établissement du plan de secteur);

Considérant que le bien se situe dans une zone de Prévention éloignée de captage, de type : IIb;

Considérant que la commune de Ecaussinnes possède un schéma de structure communal, adopté le 16/05/2011 entré en vigueur le 6/09/2011; que le bien se situe en partie en zone de centre rassemblant équipements et services et en partie en zone d'extraction;

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

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

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

Considérant que le projet déroge au plan de secteur pour les motifs suivants : non conforme à la zone d'extraction; que le projet déroge également au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à

mobilité réduite (Art 414 et suivants du Code wallon) pour les motifs suivants : non conforme aux articles 415, 415/1 et 415/2;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 330, 2<sup>o</sup> et 11<sup>o</sup> du CWATUP;

Considérant que la demande de permis a été également soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement (article 330, 9<sup>o</sup> du CWATUP) ainsi qu'à l'avis du Conseil communal de Ecaussinnes (article 129 du CWATUP et articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale);

Considérant qu'une première enquête publique a été réalisée du 12 mars 2015 au 27 mars 2015; que celle-ci a rencontré trois réclamations écrites; que d'après le Collège communal, celle-ci ne répondant pas au délai prescrit à la section 5, du Titre 3 du décret du 06 février 2014, elle est rendue caduque; que la demande de permis d'urbanisme a donc été resoumise à des mesures particulières de publicité, du 03 avril 2015 au 18 mai 2015 et a toujours rencontré 3 réclamations;

Considérant que les remarques émises ont été résumées par l'Administration communale dans le rapport du Collège communal du 11/05/2016;

Considérant que l'avis de la S.W.D.E. - Société Wallonne de Distribution des Eaux, sollicité en date du 23/02/2015 et transmis en date du 23/03/2015 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis du Service régional d'Incendie de Ecaussinnes, sollicité en date du 23/02/2015 et non réceptionné ce jour, est réputé favorable par défaut;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable conditionnel en date du 02/04/2015;

Considérant que l'avis du Collège communal de et à Ecaussinnes, sollicité en date du 23/02/2015 et transmis en date du 28/10/2015 est favorable conditionnel;

Considérant que le projet est soumis à l'avis du Conseil communal sur la question de voirie en application des dispositions du Code (Art. 129<sup>quater</sup> du CWATUP - décret du 6/2/2014 relatif à la voirie communale);

Considérant que le Conseil communal de Ecaussinnes en a délibéré en séance du 28/09/2015 et a décidé à l'unanimité d'approuver la modification de la voirie moyennant le respect de conditions; que cette décision a été publiée du 09/10/2015 au 27/10/2015 conformément à l'article L1133-1 du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation;

Considérant qu'un recours au Gouvernement Wallon a été introduit par Me GUIOT, représentant M. FOSSE et M<sup>me</sup> EECKHOUDT, en date du 26 octobre 2015 contre la délibération du conseil communal précitée; que le Ministre confirme en date du 24/12/2015 cet avis favorable conditionnel du Conseil communal;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un immeuble de 10 appartements avec modification (élargissement) de la voirie communale; qu'il se situe pour majeure partie en zone d'extraction et pour le solde en zone d'habitat;

Considérant qu'en application de l'article 127, § 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, le Fonctionnaire Délégué est l'autorité compétente pour la partie de projet située en zone d'extraction;

Considérant pour le surplus que le projet concerne des actes et travaux projetés en zone d'extraction et en zone d'habitat; que selon les enseignements de l'arrêt du 05/02/2013, n° 222.393, en cause la S.P.R.L. PROPERTY & ADVICE, «en présence d'un projet urbanistique qui, en ce qui concerne la demande de permis d'urbanisme, relève pour une part de l'article 107 du CWATUPE et pour autre part entre dans le champ d'application de l'article 127 du même code et ce en raison de la qualité des parties en l'absence de toute norme déterminant l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis, il y a lieu d'examiner, en premier lieu, si les différentes parties du projet sont indissociables; considérant qu'un projet doit être tenu pour indissociable lorsqu'entre ses différentes parties, il existe un lien d'interdépendance tels qu'elles seraient incomplètes l'une sans l'autre; que ce lien n'est pas établi quand les deux parties peuvent être mises en œuvre indépendamment l'une de l'autre»; que le projet relève, pour sa partie majoritaire en zone d'extraction, de la compétence du Fonctionnaire Délégué et pour sa partie située en zone d'habitat, du collège communal; que le projet relève des projets indissociables en ce que l'unicité, la fonctionnalité et l'Interdépendance de cet immeuble à appartements est avérée quelle que soit la limite entre les deux zones du plan de secteur; que le Fonctionnaire Délégué est l'autorité compétente;

Considérant que l'article 26 du Code précité stipule que «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. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics»;

Considérant que l'article 32 du Code précité stipule que «la zone d'extraction est destinée à l'exploitation des carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et de la gestion parcimonieuse du sol et du sous-sol, ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction. Dans les zones ou parties de zone d'extraction non encore exploitées, d'autres actes et travaux peuvent être autorisés à titre temporaire pour autant qu'ils ne soient pas de nature à mettre en péril l'exploitation future du gisement. Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'exploitation l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation»;

Considérant que le projet, en ce qu'il s'agit de construire un immeuble d'appartements, se trouve conforme à la zone d'habitat; que par contre, le projet n'est pas conforme à l'article 32 en ce qu'il n'est pas destiné à l'exploitation des carrières ou à une activité d'extraction;

Considérant qu'en application de l'article 112 du code précité, il est prévu que : «À l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum; que ce terrain et ces habitations soient situés à front de voie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux; que les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone»;

Considérant qu'en référence à cet article, nul ne peut nier que les habitations bordant le projet existaient déjà au moment de l'entrée en vigueur du plan de secteur de La Louvière - Soignies; que ces biens figurent sur la planche 39/5; que les informations fournies par le cadastre indiquent que la construction de l'habitation de droite sur la parcelle n° 235 E (habitation de droite) a été finalisée en 1979; que le projet s'insère par conséquent entre deux habitations préexistantes au plan de secteur; que le terrain se situe à front d'une voirie de desserte locale, qui dessert la rue Perniaux (voirie sans issue); qu'elle est équipée en eau et électricité; que la voirie ne dispose pas actuellement d'un réseau d'égouttage; que cet élément n'est, en tout état de cause, pas déterminant dès lors que le demandeur propose de raccorder le projet ainsi que les habitations en contrebas au réseau public; qu'il convient dès lors de constater l'existence d'une voirie suffisamment équipée; que les conditions objectives posées par l'article 112 précité sont par conséquent rencontrées ici;

Considérant qu'en application des articles 113 et 114, il est précisé que «pour autant que les actes et travaux projetés respectent les lignes de forces du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, entre autres, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales (Art. 113) et ce, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> (Art. 114)»;

Considérant également que le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du règlement général sur les bâtisses relatifs à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite au regard de l'article 415, 415/1, 415/2; qu'en ce qui concerne cette dérogation, le demandeur a introduit en date du 03/07/2015 des plans modifiés intitulés «mise en conformité PMR»; qu'il en a été accusé réception le 23/07/2015; que ceux-ci visent à lever les dérogations par rapport aux articles 415, 415/1 et 415/2; que ces plans modifiés ont été transmis par courrier en date du 23/07/2015 au collège communal; que les modifications au projet portent sur le plan 2/3 :

- emplacement de parking PMR à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment - largeur 3,3 mètres - clairement représenté sur le plan du sous-sol (art. 415);
- modification du niveau extérieur à l'entrée du bâtiment, suppression du ressaut : niv. - 0,15 à niv. - 0,02 avec seuil à nez arrondi (art. 415/1 § 1);
- modification de la longueur de mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée (pour les portes d'accès au bâtiment - rdc et sous-sol - et aux appartements). La longueur disponible est de minimum 50 cm (art. 415/2);

Considérant qu'au vu de ces modifications, les dérogations aux articles 415 et suivants du code sont levées;

Considérant que le projet vise plus précisément la construction d'un immeuble implanté en léger retrait de l'alignement et en retrait d'environ 4 m des limites latérales gauche et droite; qu'il se développe sur une largeur de 29,05 m, une profondeur de 16,64 m, s'organise en deux travées et comporte au total 10 appartements de 75 à 105 m<sup>2</sup> (2 à 3 chambres); que la travée de gauche est située en demi-niveau plus bas que le hall d'entrée; que l'immeuble se développe sur 3 niveaux + un niveau en demi - enterré : le sous-sol, le rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage; qu'à l'extrême gauche et point bas, une rampe permet d'accéder à l'arrière de la parcelle où 10 emplacements de parking sont aménagés sous une toiture végétalisée et 5 autres sous le rez-de-chaussée de la travée de droite ainsi que les caves et locaux techniques; que la partie droite compte 3 plateaux dont le dernier étage, volontairement moins large sur la partie droite; que la hauteur du

mur acrotère de l'immeuble varie de 6,10 m à 9,25 m par rapport au niveau du trottoir; que les matériaux de parement utilisés sont l'enduit de ton clair, l'enduit de ton foncé et le bardage bois d'aspect naturel; que le demandeur envisage également de réaliser 4 emplacements de stationnement parallèlement à la voirie et un trottoir sur toute la largeur de la parcelle;

Considérant que suite aux nombreuses réclamations émises lors de l'enquête publique, et suite aux avis favorables conditionnels et du Collège communal et du Conseil communal, une réunion s'est tenue entre le demandeur et mes services en date du 04/02/2016; qu'à l'issue de cette réunion, par un courrier du 08/02/2016, le demandeur a sollicité mon accord pour introduire des plans modificatifs, conformément aux dispositions visées à l'article 127 § 7;

Considérant qu'il a été accusé réception de ce courrier en date du 17/02/2016; que le 11/04/2016, le demandeur a introduit des plans modificatifs ainsi que des compléments corollaires de Notice d'Evaluation des Incidences sur l'Environnement relatifs au projet; qu'il en a été accusé réception le 25/04/2016;

Considérant que ces modifications consistent notamment à :

- réduire le nombre de logements de 10 à 8 (le volume situé au-dessus de la rampe d'accès est supprimé) et adapter la volumétrie de l'ensemble de l'immeuble;
- réaliser un égouttage bénéficiant et au projet et aux habitations actuellement non raccordées situées en contrebas (proposition d'égouttage sous le sentier n° 109 reliant la rue Formahon à la rue Perniaux);
- réduire l'emprise du parking situé à l'arrière du bien et prévoir une couverture végétale intégrale des emplacements de stationnement;
- déplacer légèrement l'implantation vers la gauche, soit vers le sentier communal n° 109;

Considérant qu'à la suite de ces plans modificatifs, un second avis a été sollicité en date du 25/04/2016 au Collège Communal et à l'intercommunale IDEA;

Considérant que l'avis du Collège communal de et à Ecaussinnes, sollicité en date du 25/04/2016 et transmis en date du 23/05/2016 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de l'IDEA - Intercommunale de Développement Economique et d'Aménagement du Territoire de la Région de Mons-Borinage-Centre, sollicité en date du 25/04/2016 et réceptionné en date du 01/06/2016 est favorable conditionnel;

Considérant que le projet modifié consiste toujours en la construction d'un immeuble implanté en léger retrait de l'alignement; que le retrait latéral depuis la limite latérale droite a été augmenté de 1 m; qu'il est désormais distant de 4,60 m de la limite latérale droite; que la construction vise 8 logements au lieu des 10 initiaux; que l'immeuble se développe sur une largeur de 25,13 m, une profondeur de 16,64 m, s'organise en deux travées et comporte au total 8 appartements de 76 à 107 m<sup>2</sup> (2 à 3 chambres); que la travée de gauche est située plus bas que le hall d'entrée; que l'immeuble se développe sur 3 niveaux + un niveau en demi-enterré : le sous-sol, le rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage; qu'à l'extrême gauche et point bas, une rampe permet d'accéder à l'arrière de la parcelle où 3 emplacements de stationnement sont aménagés sous une toiture verte et 8 autres sous le rez-de-chaussée; que sous la travée centrale et celle de droite, se trouvent les caves et locaux techniques; que la partie droite compte 3 plateaux dont le dernier étage, volontairement moins large sur la partie droite; que la hauteur du mur acrotère de l'immeuble varie de 6,33 m (volume de droite) à 8,94 m (partie centrale la plus haute) par rapport au niveau du trottoir; que les matériaux de parement utilisés restent l'enduit de ton clair, l'enduit de ton foncé et le bardage bois d'aspect naturel;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée selon le prescrit du Code et qu'elle a suscité des réclamations comme précité; qu'à cet égard, en ce qui concerne :

- la remarque concernant la perte d'intimité générée par le projet : que le projet a été conçu de manière à minimiser le risque de perte d'intimité; qu'on constate ainsi que, en façade arrière, aucun balcon n'est prévu aux extrémités droites du bâtiment; que les balcons situés en façade arrière sont situés à environ 13 m de la limite de propriété droite; que la terrasse bénéficiant à l'appartement du deuxième étage est, quant à elle, située à presque 9 m de la limite de propriété; qu'elle a volontairement été limitée à une partie de la plate-forme existante afin d'éviter tout inconvénient; que ceci permet d'éviter la présence d'espaces offrant des vues ouvertes vers les jardins situés à l'arrière des habitations voisines du projet; que de plus, les ouvertures en façade latérale gauche sont limitées et ne génèrent pas de vues importantes vers l'habitation voisine; qu'en façade latérale droite, une terrasse et un balcon sont prévus au rez-de-chaussée et au premier étage; qu'ils ne dépassent pas la moitié du mur pignon de l'habitation voisine; que ceux-ci n'offrent dès lors pas de perspectives gênantes vers la zone de jardin située à l'arrière de l'immeuble de droite; qu'une zone de recul est prévue entre la limite de propriété et la construction, tant du côté droit (4,77 m) que gauche (3,03 m); qu'au regard de ces éléments, on constate que le projet ne génère pas de perte d'intimité inacceptable;
- la remarque concernant la mobilité : que le projet s'implante dans la rue Perniaux, qui est une voie sans-issue; qu'il est situé à moins d'1,5 km de la gare d'Ecaussinnes; que le demandeur prévoit de réaliser 1,3 emplacements de stationnement privé par logement (11 au total au niveau -1); qu'à titre de référence, ceci correspond à ce qui est requis par le Schéma de structure en zone de centre rassemblant équipements et services (de 1 à 1,5 emplacements/log); que la présence de 4 emplacements de stationnements publics supplémentaires permettra l'accueil des visiteurs et bénéficiera également aux riverains; qu'on peut, dès lors, considérer que le projet prévoit suffisamment d'emplacements de stationnement; que pour rappel le Conseil communal impose comme condition, dans sa décision du 29 septembre 2015 autorisant les modifications de voiries, d'aménager le trottoir sur toute la longueur de la parcelle ainsi que de celle-ci à la rue de Restaumont et d'ajouter 3 emplacements de stationnement le long de cette seconde partie du trottoir; que les emplacements privés sont situés sur la parcelle accueillant le projet; que les futurs habitants n'emprunteront en voiture que la partie supérieure de la rue, menant au projet, avant d'y stationner leur véhicule; qu'il n'y a donc pas lieu de craindre un accroissement significatif de la circulation dans la partie inférieure de celle-ci, où se regroupe principalement les autres habitations présentes; que de plus, l'utilisation des emplacements privés de stationnement permettra aux occupants de ne pas réaliser de demi-tour sur la voie publique; qu'enfin, l'augmentation du charroi concerne principalement le haut de la rue Perniaux et la rue de Restaumont; que la rue Perniaux ne dessert actuellement que moins de dix habitations; que l'ajout de 8 logements, s'il est important proportionnellement à ce qui existe actuellement, ne saurait aboutir à saturer cette voirie; qu'en ce qui concerne la rue de Restaumont, celle-ci est bordée d'un nombre important d'habitation; qu'elle constitue, selon ce qu'indique le plan communal de mobilité, la deuxième voie d'accès à Ecaussinnes depuis la N57; qu'elle ne présente pas de problème particulier de saturation; que l'accroissement du charroi généré par le projet apparaît tout à fait marginal; qu'il n'est pas à même de générer des difficultés de mobilité incompatible avec le voisinage;
- la remarque concernant le projet de 2 habitations dans le Plan communal de Mobilité : que la prise en compte dans le P.C.M. de l'existence d'un projet de deux habitations dans la rue Perniaux n'a pas pour effet d'imposer au demandeur de permis d'introduire une demande conforme aux hypothèses de l'étude; qu'il s'agit uniquement d'une projection qui n'a pas de valeur contraignante; que l'ajout de 6 logements supplémentaires ne modifie pas les conclusions d'une

étude réalisée à l'échelle de la commune; qu'il en est de même au niveau local pour les motifs ci-exposés;

- les nuisances liées à la modification du sentier n° 109 : que le projet n'apporte pas de modification au sentier n° 109; que le demandeur veillera à la remise en état du sentier suite à la réalisation des travaux : que le risque de chute dénoncé est peu probable au vu de la situation projetée; que le long du sentier se trouvera en effet une toiture plate végétalisée qui couvre la zone de parking au sous-sol;
- le traitement inéquitable des demandes de permis : que le réclamant dénonce un revirement d'attitude des autorités communales; que rappelons qu'il ne saurait être question de revirement d'attitude que dans l'hypothèse où des décisions contraires sont adoptées, par une même autorité, dans des dossiers dont les caractéristiques et le contexte sont suffisamment proches pour justifier une appréciation identique; qu'en l'occurrence, la réclamation n'indique pas en quoi les dossiers évoqués seraient similaires, hormis le fait qu'il s'agit d'immeubles à appartements; que tout projet de ce type n'est évidemment pas identique et ne suppose pas de décision uniforme du Collège;
- l'égouttage et l'équipement de la voirie : que le demandeur s'engage à réaliser les aménagements nécessaires afin de relier le projet au réseau d'égouttage public suivant les possibilités techniquement réalisables; que ceci sera réalisé sans aggraver la situation des maisons situées plus bas dans la rue Perniaux;
- la densification : que le projet modifié propose la réalisation d'un immeuble de 8 logements sur une parcelle vierge de construction, située entre des habitations existantes; que le projet est situé à une distance de l'ordre de un kilomètre de la gare et du centre; que celui-ci dispose d'une offre en biens et services courants (alimentation, horeca, école, etc); que de la sorte, le projet répond aux objectifs préconisés par le SDER

« Pour renforcer les villes et les villages, il est également nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation, particulièrement autour de lieux centraux. Ces derniers permettent en effet d'offrir une variété d'activités dans un espace restreint, facilitent l'organisation de services de transports collectifs performants, économisent l'espace et réduisent les coûts d'équipement.

Le territoire doit donc être structuré de manière à concentrer les activités et les logements dans les lieux suffisamment denses, tout en respectant les caractéristiques urbanistiques des centres anciens.

Différents moyens seront mis en œuvre dans cet objectif : construction sur des terrains non encore bâtis, réduction de la taille des parcelles, réoccupation de logements vides, réaffectation de bâtiments désaffectés, requalification des chancres et des friches urbaines, etc. Cette densification ne peut cependant nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlots.

Dans les villages, on évitera l'urbanisation en ruban le long des routes; on lui préférera l'organisation d'ensembles structurés autour du centre»;

que la création d'immeubles à appartements (de 75 à 107 m<sup>2</sup>) à cet endroit permet de diversifier l'offre en logement, caractérisée par une prédominance de l'habitat unifamilial; que celle-ci permet de rencontrer des besoins non actuellement rencontrés et, notamment, pour les personnes isolées, les jeunes couples ou encore les personnes âgées et favorise donc la mixité sociale;

- l'imperméabilisation de la parcelle et le risque d'inondation : que la zone de parking sera réalisée à l'aide de matériaux qui permettent l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol (revêtement gravier drainant/dolomie); que ces zones ne seront donc pas rendues imperméables; que les eaux de pluie reprises par les toitures du projet seront soit dirigées vers des équipements de récupération d'eau (citerne) soit acheminées vers le réseau d'égouttage public; qu'on peut donc considérer que le projet ne va pas générer des surfaces imperméabilisées importantes; qu'il n'y a pas de risque d'accroître le danger

éventuel d'inondation dans la zone concernée; qu'enfin, la parcelle concernée n'est pas située en zone d'aléa d'inondation;

- l'impact sur la réserve naturelle de Restaumont : que la réserve naturelle domaniale de la Carrière de Restaumont a été créée par arrêté du 24 avril 2014 du Gouvernement wallon; que cet arrêté identifie les parcelles incluses dans le périmètre de celle-ci; que le bien objet de la demande n'y figure pas; que la notice d'évaluation des incidences précise que l'impact environnemental du projet est limité; qu'il présente des incidences inhérentes à la fonction résidentielle du projet (rejet dans l'atmosphère lié au chauffage des 8 logements, rejet d'eaux usées à l'égout, ordures ménagères évacuées via le système de ramassage de déchet de la commune, etc) : que ces incidences sont de même nature que celles générées par les habitations aux alentours; qu'elles ne sont pas de nature à avoir un impact significatif sur l'environnement en général et la réserve en particulier;
- les nuisances sonores : que le projet prévoit la réalisation de logements dans une zone déjà dédiée à une fonction résidentielle; que la réalisation de nouveaux logements en lieu et place d'une parcelle non bâtie suppose inévitablement une augmentation des nuisances; que ceci ne signifie pas pour autant que les riverains vont subir une atteinte à leur tranquillité et voir leur cadre de vie se dégrader; qu'en effet, le projet ne va pas provoquer de nuisances sonores particulières autres que celles liées à l'existence d'un voisinage; que le seul fait que le projet prévoit l'existence de terrasses ou de balcons n'est pas significatif à cet égard; que l'existence de nuisances sonores liées à l'augmentation du trafic doit également être relativisée; qu'une voirie bordée d'une vingtaine de logements ne présente pas un trafic tel qu'il est source d'une gêne particulière au niveau acoustique; que du reste, la majorité des habitations de la rue sont situées en contrebas du projet, où les futurs habitants ne seront pas amenés à se rendre en voiture;
- l'intégration du projet dans le contexte bâti : que les lignes de force du paysage se composent comme telles : la rue Perniaux est en pente; que son point haut est situé à sa jonction avec la rue de Restaumont; que les habitations situées dans celle-ci présentent majoritairement une typologie de type R + 1 + T; que c'est le cas de l'habitation située à gauche du projet; que celle située à droite du projet présente un volume atypique pour le contexte local de R + T; qu'aucune habitation n'est implantée en face du projet; qu'on y trouve un mur délimitant le jardin d'une habitation implantée à front de la rue de Restaumont; que le long de cette seconde voirie, on trouve majoritairement des habitations de type R + 1 + T; qu'en face de la rue Perniaux, on y trouve toutefois un immeuble d'un gabarit de R + 2 + T; que le matériau de parement dominant dans le contexte bâti est la brique de ton rouge; que l'habitation située à gauche du projet est toutefois enduite d'un crépi de ton vert; que les toitures sont à versants;

Considérant que l'architecture proposée par le projet est actuelle; que l'ensemble se présente sous la forme de différents volumes découpés permettant d'éviter tout aspect monolithique et massif; que ce jeu de volumes participe aux caractéristiques de la rue présentant un découpage parcellaire et de volumes de gabarits semblables; que différents matériaux de parements sont utilisés, afin de renforcer ce dynamisme de l'ensemble (enduit de tons gris clair et gris foncé ainsi que bardage en bois); que l'organisation du projet en demi-niveaux contribue à l'intégration du bâtiment au terrain; que la travée de gauche est implantée volontairement 54 cm (niv - 0,54) plus bas que le niveau d'accès du bâtiment afin de minimiser la hauteur totale des gabarits; que les volumétries développées épousent de ce fait au mieux le profil du terrain;

Considérant que l'accès aux emplacements privés de stationnement est situé au point bas de la parcelle de manière à limiter la différence de niveau avec le niveau du sous-sol où ils se situent; qu'il existe des différences entre les niveaux sous toitures des habitations voisines (5,33 et 4,47 m) et le niveau d'acrotère du projet; que l'impact de ces variations est toutefois limité par la présence d'une toiture plate, dont le niveau est conçu pour correspondre à celui du faîte des

habitations qui jouxte le projet; qu'ainsi, le niveau d'acrotère en limite gauche est de 8,22 m contre 8,23 m pour le faite de l'habitation voisine; qu'il est de type R + 1 à 6,33 m du côté droit contre 6,65 pour le faite de l'habitation voisine; qu'entre ces points, la hauteur du bâtiment varie entre les volumes qui le composent avec un maximum situé à 8,94 m; qu'au niveau visuel, les gabarits des bâtiments trouvent donc un équilibre; que l'utilisation d'une toiture plate permet également de limiter l'ombrage généré par le bâtiment;

Considérant tant le jeu de volumes et de matériaux en façade, que le gabarit de l'immeuble ou la toiture plate s'expliquent par le choix du demandeur de proposer un immeuble à logements multiples; que celui-ci permet de densifier une parcelle située dans une zone bâtie, déjà dédiée à l'habitat; qu'il permet également de proposer une diversification de l'offre en logement disponible à cet endroit;

Considérant que le projet présenté dans les plans modificatifs a été revu de manière à s'intégrer davantage dans le contexte; qu'en effet, le programme a été amputé de 2 unités de logement; que le volume a été décalé vers la gauche afin de limiter les nuisances éventuelles pour le voisin de droite : que parallèlement, le volume en décrochement situé au-dessus de l'aire d'accès au parking a été supprimé; que ceci réduit la hauteur d'acrotère vis-à-vis de l'habitation de gauche; que la suppression de ce volume a aussi pour effet de réduire la volumétrie de l'ensemble;

Considérant que la réduction de la profondeur du car-port en zone arrière contribue à diminuer l'emprise des parkings en sous-sol sur la parcelle; que la conception du carport semi-enterré couvert par une toiture végétale permet d'offrir du stationnement sans dénaturer la zone de cours et jardins de l'immeuble;

Considérant l'engagement unilatéral daté du 07 avril 2016 entre la S.A. IMMONOC et Monsieur Serge GRANDON concernant la constitution d'une servitude d'utilité publique pour le passage d'une canalisation (égouttage) sur la parcelle cadastrée division 1 section A n° 92B3 et permettant de relier le futur projet au réseau d'égouttage de la rue Formahon;

Considérant que le projet s'implante sur une parcelle vierge de construction, située entre deux habitations existantes; que le projet est situé à une distance de l'ordre de 1 km de la gare et du centre; que celui-ci dispose d'une offre en biens et services courants (alimentation, horeca, école, etc); que la création d'un immeuble de 8 appartements à cet endroit permet de diversifier l'offre en logements, caractérisé par une dominance de l'habitat unifamilial; que le projet permet dès lors de rencontrer les besoins non actuellement rencontrés et, notamment, pour les personnes isolées, les jeunes couples ou encore les personnes âgées; que la réalisation d'un immeuble de 8 appartements rencontre les objectifs du Schéma de Structure Communal qui prévoit notamment de «densifier l'urbanisation»;

Considérant dès lors que moyennant le respect de conditions, la modification du domaine public communal peut être considérée comme proportionnelle à l'urbanisation du bien pour la construction de l'immeuble tel que présenté dans la demande, tant au niveau de la mobilité, qu'en terme d'égouttage que pour la cohérence urbanistique du quartier et le bon aménagement des lieux;

Considérant que l'implantation, en léger retrait de l'alignement, respecte le parcellaire de l'îlot bâti environnant; que les reculs latéraux de 4,77 m permettent de réduire l'ombre portée sur les propriétés limitrophes et sont justifiés; que le jeu volumétrique de l'immeuble, animé par les différentes hauteurs des volumes en toitures plates et décrochés, confère un effet de légèreté, accentué par les porte-à-faux des parties en bardage en bois; que sur ces points, le projet est acceptable;

Considérant qu'en profondeur, le bâtiment s'aligne sur la façade arrière de l'habitation pavillonnaire sise à l'angle de la rue de Restaumont et dépasse de

± 1,50 m l'annexe arrière de l'habitation sise sur le terrain contigu gauche; que bien qu'une profondeur de 16,64 mètres semble excessive pour un volume principal, elle peut se justifier ici par la typologie du parcellaire contigu, l'architecture spécifique du bâtiment marquée par différents volumes en toitures plates et les reculs latéraux réduisant les ombres portées sur les biens voisins; que cette profondeur est admissible; qu'au vu de la situation du bien et de la configuration de la rue, la hauteur du projet tel que sollicitée respecte le niveau de référence moyen des hauteurs sous corniche des habitations du quartier;

Considérant que le parement en enduit de ton gris clair et foncé respecte l'unité chromatique des façades du quartier; que les matériaux présentés accentuent la qualité architecturale du projet;

Considérant qu'en ce qui concerne le parking, la conception du car-port semi-enterré et avec une toiture végétale permet d'offrir du stationnement en zone arrière sans dénaturer la zone de cours et jardins de l'immeuble; qu'au vu de la destination initiale de celle-ci, propice aux loisirs et à la détente et afin de réduire davantage les nuisances engendrées par le charroi, un accès végétal en dalles-gazon ou gazon armé et la plantation d'un écran d'essences indigènes au droit de la limite latérale gauche (côté habitation n° 4) permettraient d'améliorer davantage l'aménagement de la zone arrière; que les 15 emplacements prévus permettent de répondre aux recommandations du Schéma de structure communal; que les charges d'urbanisme imposées par le Conseil communal et visant notamment la réalisation de parking en accotements permettront d'offrir un stationnement supplémentaire en voirie, pour les visiteurs et riverains; que l'accès à l'allée de garages (deux) de l'habitation voisine n° 17 est maintenu; que les possibilités de stationnement semblent donc suffisantes; qu'en terme de mobilité, la situation du projet en début de voirie et l'accessibilité du parking arrière permettront d'éviter l'augmentation de la circulation pour le reste de la rue, en impasse; que le charroi supplémentaire étant à intégrer à celui de la rue de Restaumont, seconde voie d'accès à la commune depuis la nationale; que les deux habitations reprises dans le Plan Communal de Mobilité sont à considérer comme étant une projection d'urbanisation lors de l'étude, sans aucune valeur réglementaire; qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré dans ce sens;

Considérant que les autres impositions du Conseil communal, particulièrement celles relatives aux aménagements du domaine communal et garantissant l'égouttage gravitaire raccordé à la rue de Restaumont, avec la possibilité d'y raccorder les maisons existantes du point bas de la rue Perniaux, permettront d'améliorer la situation des lieux et l'équipement du quartier; que la garantie détaillée du tracé et de la faisabilité de poser l'égouttage gravitaire et raccordé à la rue de Restaumont, avec la possibilité d'y raccorder les maisons existantes du point bas de la rue Perniaux, devra être fournie avant toute exécution des travaux; que les autres impositions du Conseil communal devront également être rigoureusement respectées;

Considérant enfin qu'il y a lieu de clôturer les limites de propriété, particulièrement au droit du sentier 109 par des piquets reliés d'un treillis métallique et d'une hauteur totale de 2 m et de remettre le sentier 109 en état après exécution des travaux, afin de garantir sa sécurisation et son bon aménagement; que la vocation résidentielle de la zone est respectée; que le projet semble donc compatible avec l'affectation du quartier;

Considérant qu'en référence aux articles 113, 114 et 330, 11°, et au vu de ce qui précède, le projet respecte les lignes de force du paysage; que moyennant le respect de conditions, le projet peut dès lors être autorisé;

Au vu de ce qui précède;

## DÉCIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Serge GRANDON est octroyé moyennant le strict respect des conditions suivantes :

- 1) Les conditions émises par le Conseil communal dans sa décision du 28 septembre 2015 seront rigoureusement respectées, notamment :
  - réaliser les zones de parking en accotements en pavés béton lavé gris anthracite 22 x 11 x 8 cm avec liseré en pavages blancs, le filet d'eau existant en pavés anciens;
  - remplacer le filet d'eau existant en pavés anciens par une bande plate de 30 cm et d'une bordure grand chanfrein qui permettra de surélever l'accotement de  $\pm 10$  cm, ceci sur toute la longueur du bâtiment et prolongé jusqu'à la rue de Restaumont, et d'y ajouter 3 places de parking;
  - mettre en œuvre des logos adaptés sur les cases de parking pour PMR;
  - réaliser les trottoirs en pavés béton lavé gris clair 14 x 14 x 8 cm, et se prolonger également jusqu'à la rue de Restaumont, avec création d'un passage piéton au sommet de la rue Perniaux. L'ensemble des pavages doivent être posés sur un lit de concassé 2 - 7 mm;
  - rénover le tarmac de la voirie par la pose, au minimum, d'une couche de type surf 10 en 4 cm d'épaisseur, sur toute sa largeur et après pose et raccordements des impétrants, égouttage et filets d'eau;
  - remettre en état le sentier 109 existant tout au long du projet, un état des lieux général sera à prévoir avant les travaux;
  - repositionner les zones de plantations dans l'accotement (dû au prolongement des zones de stationnement jusqu'à la rue de Restaumont) et le munir de bordures profondes pour éviter le soulèvement des trottoirs par les racines, et en respectant la liste des plantes approuvée par la Région Wallonne;
  - mettre en œuvre un abri pour vélos et motos sur terrain privé;
  - prévoir un emplacement pour le stockage des poubelles;
  - prévoir un emplacement de parking PMR au plus proche du hall d'entrée;
  - respecter les conditions suivantes concernant l'égouttage du projet :
    - L'égouttage de type «Tout à l'égout» devrait être gravitaire et raccordé à la rue de Restaumont, avec la possibilité d'y raccorder les maisons existantes du point bas de la rue Perniaux, aucune construction ne devrait être autorisée sans garantie détaillée du tracé et de la faisabilité de poser cet égouttage;
    - Les avaloirs et trapillions seront de type D400, quatre avaloirs disposés de part et d'autre de la voirie semblent nécessaires, et l'égout principal sera d'un diamètre de 400 mm au minimum;
    - Les eaux pluviales seront évacuées par cette même canalisation gravitaire vers la rue de Restaumont;
- 2) L'égouttage gravitaire et raccordé à la rue de Formahon devra être opérationnel au plus tard lors de la première occupation de l'immeuble;
- 3) Clôturer les limites de propriété, particulièrement au droit du sentier 109 par des piquets reliés d'un treillis métallique et d'une hauteur totale de 2 m;
- 4) Le bardage en bois sera d'aspect naturel et mat;
- 5) L'ensemble des travaux respecteront le cahier des charges type «Qualiroutes» dernière version ainsi que les impositions émises par le Collège communal après analyse du dossier d'exécution précisant notamment les moyens de réalisation, d'aménagement et d'équipement de ces voiries et des impositions prescrites par les services concernés (Hainaut Ingénierie Technique, Service Incendie de Braine Le Comte,...) [...];
- 6) Respecter les normes actuelles en vigueur en matière de sécurité incendie;
- 7) Respecter l'avis de la S.W.D.E. repris ci-dessus;
- 8) Respecter l'avis de l'IDEA daté du 25/06/2016 et joint en annexe;

- 9) Pour le surplus, exécuter les travaux conformément aux plans joints en annexe, datés du 08/04/2016 et intitulés dans le cartouche «modifications suite au courrier DGO4 du 17/02/2016»;
- 10) Sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers".

#### *IV. Le premier moyen*

##### *IV.1. Thèse des parties*

###### *A. La requête en annulation*

Le requérant prend un premier moyen intitulé "violation du plan de secteur", de la méconnaissance "des articles 32, 112, 114 et 127 du [CWATUP], 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, de la violation du principe de bonne administration, de l'inadéquation et de l'insuffisance des motifs, de l'erreur de fait, de l'erreur de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Il observe que le permis d'urbanisme a été octroyé en dérogation au plan de secteur, sur la base de la règle du "comblement".

*Dans une première branche*, il soutient que toutes les conditions d'application de l'article 112 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) ne sont pas remplies. Il expose :

- que, parmi les deux habitations de référence, l'une ne se situe pas à front de voirie mais à environ 11 mètres de celle-ci, qu'une habitation située à environ 11 mètres de la voirie de référence ne peut être considérée comme étant située à front de celle-ci et que l'autorité n'a pas examiné cette condition dans la motivation du permis,
- que, de plus, la voirie n'est pas suffisamment équipée en égouttage, étant entendu que la condition subordonnant l'octroi du permis à la réalisation d'un égouttage vers la rue de Restaumont ne permet pas de pallier ce manquement,
- que, enfin, le permis ne contient pas de motivation sur ce que le projet ne compromet pas l'affectation de la zone d'extraction.

*Dans une seconde branche*, il prétend que l'acte attaqué ne motive pas le caractère exceptionnel de la dérogation accordée. Il soutient que le caractère exceptionnel de la dérogation accordée ne peut en l'espèce ressortir de la motivation relative au respect des conditions de l'article 112 du CWATUP, celle-ci étant insuffisante et n'indiquant pas comment le projet ne compromet pas l'affectation de la zone d'extraction sur laquelle il se situe.

## *B. Le mémoire en réponse*

Dans le mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir, sur la première branche et, plus particulièrement le premier grief, que, selon les termes de l'acte attaqué, "le terrain se situe à front de voirie de desserte locale". Elle renvoie à l'arrêt ROELANDTS, n° 233.405 du 5 janvier 2016 d'où elle tire que l'article 112 du CWATUP, en imposant que les terrains et les habitations soient situés à front de voirie n'exige pas que les habitations de référence se situent sur l'alignement et que cette condition n'est pas formulée expressément pour l'habitation qui viendrait s'implanter entre lesdites habitations de référence. Elle estime que cette condition exclut au plus des constructions en fond de parcelle. La partie adverse établit ensuite une distinction entre les 2° et 3° de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 112, précité, le 3° imposant le respect de la condition selon laquelle la construction doit s'intégrer au site bâti ou non bâti, excluant ainsi une construction en arrière-zone. Elle en déduit qu'une construction située à 7 ou 8 mètres de la voirie et ayant un accès direct à celle-ci reste conforme à l'article 112, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, du CWATUP.

Sur le deuxième grief, la partie adverse répond que l'exigence d'équipement en égouttage apparaît ambiguë. La lettre divergerait des travaux préparatoires. En l'espèce, elle relève que le projet s'implante en zone d'extraction, ce qui explique l'application de l'article 112 du CWATUP. La parcelle en cause se situe en zone d'épuration individuelle et le permis est délivré à la condition de réaliser un égouttage vers la rue de Restaumont. Elle relève encore que le permis d'urbanisme précise que le terrain se situe à front d'une voirie de desserte locale qui dessert la rue Perniaux et qu'elle est équipée en eau et électricité. Le fait qu'elle ne soit pas équipée d'égouttage n'est pas déterminant à ses yeux, vu que le demandeur propose de raccorder le projet ainsi que les habitations en contrebas au réseau public. "C'est dès lors à juste titre et en connaissance de cause que l'autorité a jugé l'existence d'une voirie suffisamment équipée au moment où elle statue".

Sur le troisième grief pris du défaut de motivation de ce que le projet ne compromettrait pas l'affectation de la zone d'extraction sur laquelle il se situe, la partie adverse estime que cette condition est nécessairement plus souple et laisse un pouvoir d'appréciation dans son chef. Elle n'en implique pas moins un examen concret de l'intégration des constructions à l'environnement bâti et non bâti et de l'adéquation du projet au regard des perspectives d'aménagement inhérentes à la zone et non plus une appréciation de stricte compatibilité avec le zonage proprement dit. Or, selon la partie adverse, l'acte attaqué précise que le projet semble compatible avec l'affectation du quartier et qu'en référence aux articles 113 et 114 du CWATUP, le projet respecte les lignes de force du paysage. Il motive aussi longuement les

différents aspects du projet, "ce qui montre une prise en considération de la compatibilité de ce dernier au regard des perspectives d'aménagement inhérentes de la zone". Enfin, le requérant ne démontre pas que le projet met en péril la destination de la zone.

Sur la seconde branche, la partie adverse cite un long extrait de la motivation de l'acte attaqué où elle constate une justification du caractère exceptionnel de la dérogation.

### *C. Le mémoire en réplique*

Dans le mémoire en réplique, le requérant critique l'arrêt du Conseil d'État n° 236.555 du 28 novembre 2016 qui a jugé le moyen non sérieux.

Quant à la première branche, premier grief, le requérant considère :

- que l'extrait de l'acte attaqué cité dans l'arrêt ne permet pas de savoir si l'autorité a effectivement vérifié que, dans le cadre de l'application de l'article 112 du CWATUP, l'habitation de référence lui appartenant se situe à front de voirie,
- que le fait que le projet s'aligne sur la façade arrière de son habitation est insuffisant à ce sujet,
- qu'il peut partager les enseignements de l'arrêt ROELANDTS, n° 233.405, du 5 janvier 2016, cité par l'arrêt, quant au double fait que la construction en front de voirie n'est pas synonyme de situation sur l'alignement et que cela exclut les constructions en fond de parcelle, mais que la question se pose en l'espèce de savoir si son habitation n'est pas à ce point en retrait de la rue Perniaux qu'elle ne pourrait être considérée comme construite à front de voirie,
- qu'une distance de douze mètres empêche cette qualification.

Sur le deuxième grief, le requérant estime que l'article 112 du CWATUP est de stricte interprétation, en manière telle que, lorsqu'elle doit faire application de la règle du comblement et au moment où elle statue, l'autorité doit vérifier que les conditions de cet article sont rencontrées concrètement sur le terrain et, donc, à l'aune de la situation existante, non de ce que prévoit le projet. Il prétend que la rue Perniaux n'est pas suffisamment équipée en égouttage, et que l'acte attaqué viole l'article 112 du CWATUP.

Sur le troisième grief, le requérant maintient que l'acte attaqué n'établit pas dans une motivation que le projet ne compromet pas l'affectation de la zone d'extraction sur laquelle il se situe. Il prétend que l'absence d'incidence

environnementale ne peut être assimilée au fait que le projet ne compromet pas l'aménagement de la zone d'extraction.

Quant à la seconde branche, le requérant renvoie aux développements de sa requête en annulation.

#### *D. Le dernier mémoire du requérant*

Dans son dernier mémoire, le requérant précise, quant à la première branche, que ni l'arrêt de rejet de la demande de suspension, ni le rapport de l'auditeur n'indiquent "en quoi il doit être considéré que l'habitation du requérant est située à front de voirie conformément à l'article 112 du [CWATUP]". Il rappelle à cet égard que son habitation se situe à 12 mètres de la voirie de sorte qu'elle ne peut être considérée comme située à front de celle-ci.

### *IV.2. Examen*

#### *La première branche*

L'article 112 du CWATUP dispose comme suit :

- " À l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :
- 1<sup>o</sup> le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;
  - 2<sup>o</sup> ce terrain et ces habitations soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;
  - 3<sup>o</sup> les constructions, transformations ou reconstructions s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

Toutefois, aucun permis ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voies publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins".

Dans le premier grief, le requérant formule une double critique : d'une part, il soutient qu'une des habitations de référence n'est pas à front de voirie; d'autre part, il fait valoir que l'applicabilité de la condition n'a pas été vérifiée par l'auteur de l'acte attaqué.

L'on peut déduire de l'ensemble de la motivation précitée que la partie adverse a bien vérifié que l'habitation du requérant peut être considérée comme se situant à front de voirie, au sens de l'article 112, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, du CWATUP.

Elle insiste, en effet, sur le fait que le projet se situe entre les deux habitations voisines, tout en soulignant le "léger retrait de l'alignement".

Le plan parcellaire cadastral figurant au dossier administratif fait apparaître que le terrain du requérant est lui-même en retrait par rapport à la rue Perniaux. Il s'ensuit qu'en se référant à la "typologie du parcellaire contigu", la partie adverse montre que le retrait de quelques mètres de son habitation n'empêche pas de la considérer comme étant à front de voirie au sens de l'article précité.

La première branche n'est donc pas fondée en son premier grief.

Sur le deuxième grief de la première branche, ayant trait à la condition relative à la voirie suffisamment équipée, l'article 112, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, impose notamment que le terrain sur lequel s'implanterait la construction et les habitations "soient situés [...] du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage [...]".

Il n'est pas contesté que la parcelle litigieuse se situe en régime d'assainissement collectif pour sa partie située en zone d'habitat à caractère rural, et en zone d'épuration individuelle pour sa partie située en zone d'extraction. Les maisons qui bordent la rue Perniaux dans sa partie basse doivent ainsi être équipées d'une station d'épuration individuelle. Il en résulte que, pour que la condition de l'article 112 relative à l'égouttage soit respectée, le projet devrait pouvoir se raccorder à un système d'égouttage, l'épuration individuelle ne pouvant a priori être considérée comme un "équipement" de la voirie concernée.

Toutefois, lors des travaux préparatoires de la disposition, l'auteur du projet de décret a exposé ce qui suit :

" Le Conseil d'État s'interroge sur le point de savoir si, au 2<sup>o</sup> de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 112, il ne convient pas de tenir compte des hypothèses où l'on recourt à un système d'épuration individuelle. L'article 112 instaure un mécanisme dérogatoire qui doit rester exceptionnel. D'où les conditions de l'alinéa 1<sup>er</sup>. Il n'y a pas de discrimination si l'on ne soumet pas au même régime les propriétaires des terrains sis le long d'une voirie selon que celle-ci est équipée ou non en système d'égouttage. Cela correspond à une différence objective. Cela étant, dans sa version proposée, l'article 112, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, n'exclut pas d'office de son champ d'application l'hypothèse du système d'épuration individuelle. S'il apparaît que la voirie n'est pas une de celles qui, dans les plans d'égouttage prévus par la réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines, verront la pose d'un collecteur public, alors il faut considérer qu'elle est «suffisamment équipée» au sens de l'article 112"; (Doc. Parl. wall., session 2001-2002, 309, n<sup>o</sup> 1, Exposé des motifs, p. 48);

L'acte attaqué impose la réalisation d'un égouttage public "au plus tard lors de la première occupation de l'immeuble". Il s'ensuit qu'il se conforme ainsi au souhait émis dans les travaux préparatoires de l'article 112 de veiller à ce que l'assainissement soit à tout le moins pris en charge individuellement par le demandeur et qu'il ait bien lieu.

Le deuxième grief de la première branche du premier moyen n'est pas fondé.

En ce qui concerne le troisième grief, l'acte attaqué ne comporte aucun motif quant à la compatibilité du projet avec l'affectation de la zone. Il a toutefois égard à la situation de fait et de droit actuelle. En effet, si la parcelle se trouve en grande partie en zone d'extraction, celle-ci ne correspond plus à la situation de fait actuelle, la carrière de Restaumont ayant cessé définitivement ses activités en décembre 2004. Il serait donc vain d'exiger une motivation montrant que le projet ne compromet pas la destination de la zone dans laquelle il s'implante en tant que zone d'extraction. Il en est d'autant plus ainsi que la majeure partie de la carrière a été inscrite en réserve naturelle domaniale par un arrêté du Gouvernement wallon du 24 avril 2014. Ainsi, l'acte attaqué répond à une des réclamations portant sur l'atteinte éventuelle portée par le projet à la réserve naturelle :

" [L]'impact sur la réserve naturelle de Restaumont : que la réserve naturelle domaniale de la Carrière de Restaumont a été créée par arrêté du 24 avril 2014 du Gouvernement wallon; que cet arrêté identifie les parcelles incluses dans le périmètre de celle-ci; que le bien objet de la demande n'y figure pas; que la notice d'évaluation des incidences précise que l'impact environnemental du projet est limité; qu'il présente des incidences inhérentes à la fonction résidentielle du projet (rejet dans l'atmosphère lié au chauffage des 8 logements, rejet d'eaux usées à l'égout, ordures ménagères évacuées via le système de ramassage de déchet de la commune, etc); que ces incidences sont de même nature que celles générées par les habitations aux alentours; qu'elles ne sont pas de nature à avoir un impact significatif sur l'environnement en général et la réserve en particulier".

Ce motif de l'acte attaqué peut être compris comme une justification du respect de cette condition de l'article 112 du CWATUP. En effet, en indiquant que les incidences inhérentes à la fonction résidentielle du projet "sont de même nature que celles générées par les habitations aux alentours" et "qu'elles ne sont pas de nature à avoir un impact significatif sur l'environnement en général et la réserve en particulier", l'acte attaqué révèle que la condition litigieuse a bien été examinée.

La première branche du moyen n'est donc pas fondée en son troisième grief.

## *La seconde branche*

La motivation du caractère exceptionnel de la dérogation au plan de secteur, exigée par l'article 114 du CWATUP, peut ressortir de la motivation quant au respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire et, plus particulièrement, quant au respect des conditions émises à l'article 112, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, à savoir, d'une part, l'intégration au site bâti et non bâti, et, d'autre part, l'obligation de ne pas compromettre l'aménagement de la zone, conditions qui portent sur l'opportunité du projet (C.E., 5 janvier 2016, ROELANDTS, n° 233.405).

En l'espèce, il a été vérifié ci-avant que l'acte attaqué examine de manière spécifique le respect des conditions prévues à l'article 112, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>, du CWATUP.

L'acte attaqué contient aussi plusieurs éléments de motivation relatifs à l'intégration au site bâti et non bâti :

- " • l'intégration du projet dans le contexte bâti : que les lignes de force du paysage se composent comme telles : la rue Perniaux est en pente; que son point haut est situé à sa jonction avec la rue de Restaumont; que les habitations situées dans celle-ci présentent majoritairement une typologie de type R + 1 + T; que c'est le cas de l'habitation située à gauche du projet; que celle située à droite du projet présente un volume atypique pour le contexte local de R + T; qu'aucune habitation n'est implantée en face du projet; qu'on y trouve un mur délimitant le jardin d'une habitation implantée à front de la rue de Restaumont; que le long de cette seconde voirie, on trouve majoritairement des habitations de type R + 1 + T; qu'en face de la rue Perniaux, on y trouve toutefois un immeuble d'un gabarit de R + 2 + T; que le matériau de parement dominant dans le contexte bâti est la brique de ton rouge; que l'habitation située à gauche du projet est toutefois enduite d'un crépi de ton vert; que les toitures sont à versants;

Considérant que l'architecture proposée par le projet est actuelle; que l'ensemble se présente sous la forme de différents volumes découpés permettant d'éviter tout aspect monolithique et massif; que ce jeu de volumes participe aux caractéristiques de la rue présentant un découpage parcellaire et de volumes de gabarits semblables; que différents matériaux de parements sont utilisés, afin de renforcer ce dynamisme de l'ensemble (enduit de tons gris clair et gris foncé ainsi que bardage en bois); que l'organisation du projet en demi-niveaux contribue à l'intégration du bâtiment au terrain; que la travée de gauche est implantée volontairement 54 cm (niv - 0,54) plus bas que le niveau d'accès du bâtiment afin de minimiser la hauteur totale des gabarits; que les volumétries développées épousent de ce fait au mieux le profil du terrain;

Considérant que l'accès aux emplacements privés de stationnement est situé au point bas de la parcelle de manière à limiter la différence de niveau avec le niveau du sous-sol où ils se situent : qu'il existe des différences entre les niveaux sous toitures des habitations voisines (5,33 et 4,47 m) et le niveau d'acrotère du projet; que l'impact de ces variations est toutefois limité par la présence d'une toiture plate, dont le niveau est conçu pour correspondre à celui du faîte des habitations qui jouxte le projet; qu'ainsi, le niveau d'acrotère en limite gauche est de 8,22 m contre 8,23 m pour le faîte de l'habitation voisine;

qu'il est de type R + 1 à 6,33 m du côté droit contre 6,65 pour le faîte de l'habitation voisine; qu'entre ces points, la hauteur du bâtiment varie entre les volumes qui le composent avec un maximum situé à 8,94 m; qu'au niveau visuel, les gabarits des bâtiments trouvent donc un équilibre; que l'utilisation d'une toiture plate permet également de limiter l'ombrage généré par le bâtiment;

Considérant tant le jeu de volumes et de matériaux en façade, que le gabarit de l'immeuble ou la toiture plate s'expliquent par le choix du demandeur de proposer un immeuble à logements multiples; que celui-ci permet de densifier une parcelle située dans une zone bâtie, déjà dédiée à l'habitat; qu'il permet également de proposer une diversification de l'offre en logement disponible à cet endroit;

Considérant que le projet présenté dans les plans modificatifs a été revu de manière à s'intégrer davantage dans le contexte; qu'en effet, le programme a été amputé de 2 unités de logement; que le volume a été décalé vers la gauche afin de limiter les nuisances éventuelles pour le voisin de droite; que parallèlement, le volume en décrochement situé au-dessus de l'aire d'accès au parking a été supprimé; que ceci réduit la hauteur d'acrotère vis-à-vis de l'habitation de gauche; que la suppression de ce volume a aussi pour effet de réduire la volumétrie de l'ensemble;

Considérant que la réduction de la profondeur du car-port en zone arrière contribue à diminuer l'emprise des parkings en sous-sol sur la parcelle; que la conception du car-port semi-enterré couvert par une toiture végétale permet d'offrir du stationnement sans dénaturer la zone de cours et jardins de l'immeuble".

Il ressort de cette motivation que l'autorité a examiné de manière adéquate et suffisante l'intégration du projet dans le site bâti et non bâti. Le requérant ne soutient pas qu'une telle motivation révèle une erreur manifeste d'appréciation.

Le premier moyen n'est pas fondé.

## *V. Le deuxième moyen*

### *V.1. Thèse du requérant*

#### *A. La requête en annulation*

Le requérant prend un deuxième moyen, intitulé "accord relatif à la modification de la voirie communale", de "l'application de l'article 159 de la Constitution, de la violation de l'article 129<sup>quater</sup> du CWATUPE, de la violation des articles 2, 9, 11 à 20 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, de la violation du principe général de bonne administration, de la violation du principe de sécurité juridique, de la contradiction, l'imprécision et l'insuffisance des motifs".

Il observe que l'acte attaqué autorise des travaux de voirie, sur la base de la décision sur recours du Ministre des Travaux publics du 24 décembre 2015 autorisant la modification de la voirie communale.

*Dans une première branche*, il soutient que l'accord définitif pour la modification de la voirie n'a pas été obtenu préalablement à l'octroi de l'acte attaqué, un recours en annulation contre la décision du Ministre des Travaux publics du 24 décembre 2015 étant pendant sous le numéro de rôle A. 218.636/XIII-7597.

*Dans une seconde branche*, il soutient que les travaux de voirie autorisés par l'acte attaqué ne peuvent être fondés sur une autorisation illégale de modification de voirie communale. Il articule à titre incident les deux moyens soulevés dans le cadre du recours précité.

Le premier moyen incident est pris de l'incompétence de l'auteur de l'acte attaqué, de la violation de l'article 129<sup>quater</sup> du CWATUP, des articles 18 à 20 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, de la violation de l'article 3, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 juillet 2014 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement et de l'excès de pouvoir, en ce que la décision du 24 décembre 2015 a été prise par le Ministre agissant seul, alors qu'elle aurait dû faire l'objet d'une délibération du Gouvernement wallon.

Le second moyen incident est pris de la violation des articles 2, 9, 11 à 20 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, de la violation du principe général de bonne administration et du principe de sécurité juridique, de la contradiction, l'imprécision et l'insuffisance des motifs.

Le second moyen incident est lui-même divisé en deux branches.

En une première branche du second moyen incident, le requérant reproche à la décision de modification de voirie litigieuse de ne pas comporter un plan de délimitation en bonne et due forme, les plans annexés à l'acte attaqué du 24 décembre 2015 ne contenant pas les limites exactes de la voirie communale élargie.

En une seconde branche du second moyen incident, le requérant dénonce une contradiction entre l'acte attaqué délivré le 24 décembre 2015 et les plans annexés, le premier conditionnant l'acceptation de la modification de la voirie communale à la création de trois places de parking, alors que les plans annexés prévoient la création de cinq nouvelles places de parking.

## *B. Le mémoire en réplique*

*Quant à la première branche*, le requérant renvoie aux développements de sa requête en annulation.

*Quant à la seconde branche*, en ce qui concerne, le premier moyen incident, le requérant rappelle d'abord les arrêts rendus en suspension dans la présente cause et dans l'affaire FASTRE, qui estiment que la délégation de pouvoir inscrite à l'article 452/18 du CWATUP n'était pas contraire à la réglementation en vigueur. Le requérant considère cependant que les circonstances de l'espèce sont différentes de celles de l'affaire FASTRE, l'article 129bis du CWATUP sur laquelle se fondait alors la décision du Ministre des Travaux publics ayant, entretemps, été abrogé au profit du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale. Or, soutient-il, aucun arrêté d'exécution n'a encore été adopté en exécution de ce décret, au moment où l'acte litigieux a été adopté. L'article 69 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles permet des délégations de compétences par le Gouvernement aux Ministres. Il a été mis en œuvre par les articles 1<sup>er</sup>, 3 et 19 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 juillet 2014 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement. Le requérant estime que la délégation de principe accordée aux Ministres wallons par l'article 19 précité ne vaut que pour les actes individuels, non pour les actes réglementaires. La décision litigieuse qui, selon lui, présente cette dernière nature aurait donc dû émaner du Gouvernement wallon, sauf délégation expressément prévue. À défaut et comme le décret du 6 février 2014 ne disposait pas encore d'arrêté d'exécution déléguant à un Ministre la compétence des recours visés aux articles 18 à 20 du décret, l'auteur de l'acte n'était donc pas compétent pour statuer seul sur le recours du requérant contre la délibération du conseil communal d'Ecaussinnes du 28 septembre 2015. De même, selon l'arrêt DEMEULENAERE et DUPONT, n° 197.432 du 28 octobre 2009, l'arrêté du 22 juillet 2014 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement n'octroie pas à chaque Ministre, pour les matières dans lesquelles il est compétent, une délégation de pouvoir au sens de l'article 3, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 juillet 2014 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement.

Quant à la seconde branche, en ce qui concerne le second moyen incident, le requérant réplique, s'agissant de la première branche, qu'aucun des plans annexés à la décision du Ministre des Travaux publics du 24 décembre 2015 ne comporte les limites exactes de la voirie telle que modifiée, et plus précisément de l'espace qui sera réservé au passage au public. Il estime que l'arrêt de rejet de la demande de suspension ne vise que la question de la délimitation de la voirie devant

la parcelle concernée par le projet, tandis que le plan auquel cet arrêt se réfère ne fixe pas de limite de la voirie communale modifiée, au niveau de la parcelle du requérant. Il importe peu que l'assiette du terrain "erronément identifié par le service mobilité comme étant la parcelle n° 235<sup>E</sup>" relève déjà du domaine public, vu qu'au moment de la décision litigieuse du Ministre, elle ne pouvait être considérée comme relevant de l'assiette de la voirie communale, qu'elle était plantée d'une large haie mais non destinée au passage du public, au sens de l'article 2 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale. L'autorité n'a donc pas pu statuer en connaissance de cause.

Quant à la seconde branche, en ce qui concerne le second moyen incident, le requérant réplique, s'agissant de la seconde branche que, dans la décision litigieuse, le Ministre se prononce expressément sur la question des emplacements de parkings, de sorte que le grief est à cet égard recevable. Il rappelle aussi que la parcelle 235E lui appartient et n'est donc pas publique. Cette parcelle est longée, entre l'allée de l'habitation et la parcelle voisine qui doit accueillir le projet litigieux, par une large haie plantée sur le domaine communal. Il existe une contradiction entre les plans annexés à l'acte attaqué qui prévoient la création de cinq emplacements de parking le long de la parcelle 235E et la condition de créer trois emplacements de parkings à cet endroit. Enfin, le requérant invoque un nouvel argument qu'il qualifie d'ordre public et selon lequel le Ministre ne pouvait en tout état de cause pas fixer de conditions relatives à la voirie à aménager, ce que ce dernier a pourtant fait en se prononçant sur lesdits emplacements de parking et en confirmant la décision du conseil communal d'Ecaussinnes du 28 septembre 2015 qui se prononce également en ce sens.

### *C. Le dernier mémoire du requérant*

Quant à la première branche, le requérant se réfère à la requête.

Quant à la seconde branche, il expose ce qui suit :

- " Le requérant se joint aux développements du rapport de Monsieur l'Auditeur quant à l'examen du premier grief de la seconde branche du deuxième moyen.

En outre, en réponse au dernier mémoire de la partie adverse, le requérant tient à souligner que le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale n'a fait l'objet d'un arrêté d'exécution qu'en date du 18 février 2016.

Si cet arrêté prévoit expressément une délégation au Ministre de l'Aménagement du territoire, il n'était toutefois pas en vigueur au moment où l'acte attaqué a été délivré.

La partie adverse estime que les articles 452/15 à 452/18 du CWATUPE étaient applicables le jour où la décision litigieuse a été prise, malgré le fait que le décret

du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ait abrogé la base légale de ces articles, à savoir l'article 129bis du CWATUPE.

Dans son arrêt n° 235.708, votre Conseil s'est déjà posé la question de l'applicabilité des articles 452/15 à 452/18 du CWATUPE depuis l'entrée en vigueur du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale :

« Considérant, en effet, que si l'existence d'un recours administratif a pour conséquence que l'administré est tenu de l'exercer avant de pouvoir saisir le Conseil d'État, ce qui implique, en l'espèce, que les parties requérantes aient régulièrement introduit leur recours devant le Gouvernement wallon, il y a lieu de constater que tel est bien le cas; qu'en effet, indépendamment de la question de savoir si l'article 452/15 du CWATUPE, qui exécutait l'article 129bis du CWATUPE, abrogé par le décret du 6 février 2014, précité, était applicable en l'absence de dispositions réglementaires organisant le recours prévu à l'article 20 du décret du 6 février 2014, il reste que, conformément à l'article 18 dudit décret, les parties requérantes avaient adressé dans le délai leur recours au Gouvernement wallon non seulement en la personne du Ministre-Président, mais aussi en la personne du Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Énergie et du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal; que, dans une telle hypothèse, à supposer même que l'article 452/15 précité soit applicable, les parties requérantes avaient valablement saisi le Gouvernement wallon en sorte que leur recours n'était pas irrecevable» (C.E., n° 235.708, 8 septembre 2016, S.A. BAECK INDUSTRIES, [...]).

Il ressort de cet arrêt qu'il n'est pas évident que les articles 452/15 à 452/18 du CWATUPE sont applicables aux recours formés sur la base du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, comme expliqué ci-dessous.

Quant aux effets de l'abrogation d'un acte législatif sur ses arrêtés d'exécution, votre Conseil considère que :

« Considérant que l'arrêté royal du 10 janvier 1992 cité par la requérante, a été pris en invoquant, à titre de fondement légal, les articles 3, 10, 11 et 12 de la loi du 30 juillet 1979 relative aux télécommunications; que si cet arrêté n'a jamais été abrogé explicitement, la loi du 30 juillet 1979 a quant à elle été abrogée par l'article 156 de la loi du 13 juin 2005 relative aux communications électroniques;

Considérant que si formellement l'arrêté royal du 10 janvier 1992 existe toujours dans l'ordonnancement juridique, il ne peut cependant être appliqué que pour autant qu'il trouve, dans la législation ayant succédé à la loi du 30 juillet 1979 précitée, un fondement suffisant;

qu'à cet égard, la nouvelle loi du 13 juin 2005 prescrit, en son article 17, que la coordination des radiofréquences en matière de radiodiffusion fait dorénavant l'objet d'un accord de coopération avec les Communautés; que ce mécanisme multilatéral s'est ainsi substitué à l'intervention unilatérale du Roi et à la procédure de coordination qui était prévue dans l'arrêté royal du 10 janvier 1992; qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé» (C.E., n° 193.512, 26 mai 2009, A.S.B.L. RADIO SALLAM, [...]).

En l'espèce, contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, les articles 452/15 à 452/18 du CWATUPE ne sont pas applicables au décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale dès lors qu'ils organisent l'instruction des recours visés à l'article 129bis du CWATUPE.

Or, le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale a abrogé l'article 129bis du CWATUPE, de sorte que les articles 452/15 à 452/18 du CWATUPE ne trouvent plus de fondement juridique pour s'appliquer.

En effet, ceux-ci renvoient expressément à l'article 129bis du CWATUPE, lequel a été abrogé et n'a pas été remplacé par un autre article du CWATUPE.

Par l'entrée en vigueur du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, la police administrative des voiries communales a été expressément sortie du CWATUPE, de sorte qu'il ne peut être renvoyé à ce dernier quant aux dispositions d'exécution de ce décret.

Pour le surplus des griefs invoqués, le requérant renvoie à la requête en annulation ainsi qu'au mémoire en réplique".

## V.2. Examen

### *Sur la première branche*

L'article 129quater du CWATUP dispose comme suit :

- " Lorsque la demande de permis d'urbanisme, d'urbanisation ou de permis d'urbanisme de constructions groupées porte notamment sur l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, l'autorité chargée de l'instruction soumet, au stade de la complétude de la demande de permis ou à tout moment qu'elle juge utile, la demande d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie communale à la procédure prévue aux articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.

Lorsque la demande de permis d'urbanisme, d'urbanisation ou de permis d'urbanisme de constructions groupées porte notamment sur l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale nécessitant une modification du plan d'alignement, l'autorité chargée de l'instruction envoie, au stade de la complétude de la demande de permis ou à tout moment qu'elle juge utile, au collège communal la demande d'ouverture, de modification ou de suppression de ladite voirie communale et le projet de plan d'alignement élaboré par le demandeur, conformément aux articles 21 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.

Dans ces cas, les délais d'instruction de la demande de permis sont prorogés du délai utilisé pour l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie communale et, le cas échéant, l'arrêté relatif au plan d'alignement.

Lorsque l'objet de la demande de permis est soumis à enquête publique, le collège communal organise une enquête publique conjointe pour la demande de permis, pour la demande relative à la voirie communale ainsi que, le cas échéant, pour le projet de plan d'alignement. La durée de l'enquête publique conjointe correspond à la durée maximale requise par les différentes procédures concernées".

Il suit des alinéas 1<sup>er</sup> et 3 précités que l'accord définitif doit s'apprécier en fonction de la procédure organisée en vue de l'obtention de la décision sur la demande d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie communale prévue aux articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.

Est définitive la décision prise par le conseil communal ou, le cas échéant, par le Gouvernement statuant sur recours. Partant, l'existence d'un recours non encore tranché au Conseil d'État contre une telle décision ne fait pas obstacle à son caractère définitif, au sens de l'article 129<sup>quater</sup>, précité.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

*Sur la seconde branche, concernant le premier moyen incident*

L'article 69 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles dispose comme suit :

" Sans préjudice des délégations qu'il accorde, chaque Gouvernement délibère collégalement, selon la procédure du consensus suivie en Conseil des Ministres, de toutes affaires de sa compétence".

L'arrêté du Gouvernement wallon du 3 février 2011 déterminant les formes de la demande et du recours en matière d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie communale pris sur le visa du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie, a inséré dans le Livre V dudit Code un chapitre XXI<sup>bis</sup> intitulé "De l'introduction et de l'instruction des recours visés à l'article 129<sup>bis</sup>" contenant les articles 452/15 à 452/18. L'article 452/18 disposait comme suit :

" Art. 452/18. Dans les soixante jours à dater de la réception du recours par la DGO4, le Ministre ayant les Travaux publics dans ses attributions notifie, par envoi, sa décision à l'auteur du recours, au conseil communal, au demandeur, s'il n'est pas l'auteur du recours, et, le cas échéant, à l'autorité visée à l'article 452/17, § 3, 2<sup>o</sup>".

L'acte attaqué dans le recours A. 218.636/XIII-7597 a été pris le 24 décembre 2015 par le Ministre Maxime PRÉVOT, alors Ministre ayant les Travaux publics dans ses attributions par l'effet de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 juillet 2014 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement (article 3).

Au moment de l'adoption de cet acte, l'article 129<sup>bis</sup> du CWATUP, qui procurait un fondement juridique à l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 février 2011, précité, avait été abrogé par le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.

Ce dernier décret règle toutefois à son tour une procédure analogue à celle que réglait le CWATUP à l'article 129<sup>bis</sup>, comprenant une décision du conseil

communal et une voie de recours administratif organisé au Gouvernement (article 19). À ce sujet, le Conseil d'État a déjà constaté ce qui suit :

" Auparavant, le législateur wallon avait déjà créé, par un décret du 30 avril 2009, une procédure de demande d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie communale insérée à l'article 129*bis* du CWATUPE. Cette procédure se caractérisait comme la procédure actuelle par une décision du conseil communal, un recours possible au Gouvernement wallon et la nécessité d'obtenir ensuite un permis d'urbanisme afin de pouvoir procéder aux travaux" (C.E., 19 avril 2017, CUVELIER et OSSOWSKI, n° 237.947).

L'article 20 du décret du 6 février 2014, précité, habilite le Gouvernement à "préciser les formes du recours". En exécution de cet article, le Gouvernement wallon a adopté l'arrêté du 18 février 2016 déterminant les formes du recours en matière d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie communale. Cet arrêté délègue à nouveau la compétence de décision sur recours, mais cette fois au Ministre de l'Aménagement du territoire (article 5 de l'arrêté du 18 février 2016, précité).

Le même arrêté du 18 février 2016, précité, pris sur le visa de l'article 20 du décret du 6 février 2014, précité, abroge, par son article 6, l'arrêté du 3 février 2011 déterminant les formes de la demande et du recours en matière d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie communale.

L'abrogation de l'article 129*bis* du CWATUP, base légale de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 février 2011, précité, n'a pas conduit à l'abrogation implicite de ce dernier arrêté ni n'a rendu son application illégale, car le décret du 6 février 2014, précité, qui a succédé à l'article 129*bis* du CWATUP, a continué de procurer à l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 février 2011, précité, un fondement suffisant, à tout le moins en ce qui concerne la délégation de compétence au Ministre ayant les Travaux publics dans ses attributions, seule en cause dans la présente affaire.

Telle a d'ailleurs été aussi l'interprétation du droit par le Gouvernement wallon, notamment lors de l'abrogation explicite de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 février 2011, précité. En effet, l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 février 2016 déterminant les formes du recours en matière d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie communale, se fonde sur le seul article 20 du décret du 6 février 2014 pour procéder à l'abrogation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 février 2011, précité, adopté pourtant sur le visa du "Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie, notamment l'article 129*bis*, § 3, alinéa 3".

Il s'ensuit qu'au moment de l'adoption de l'acte attaqué, son auteur, le Ministre ayant dans ses attributions les Travaux publics, était compétent par délégation du Gouvernement pour prendre seul la décision attaquée.

Le premier moyen incident contenu dans la seconde branche n'est pas fondé.

*Sur la seconde branche, concernant le second moyen incident en sa première branche*

L'un des plans joints à la décision du 24 décembre 2015 et au courriel du service d'urbanisme de la commune au conseil du requérant, daté du 26 octobre 2015, délimite une zone, dans le prolongement de la "Nouvelle limite de propriété après rétrocession". Cette zone se trouve le long de la parcelle du requérant.

Cette représentation graphique, à laquelle est associée une mention "Pavés béton lavé gris clair 14 x 14 x 8", se prolonge jusqu'à l'intersection entre la rue Perniaux et la rue de Restaumont, sous la forme de traits figurant un passage pour piétons.

Ces éléments doivent être rapprochés de la décision ministérielle du 24 décembre 2015 où sont reproduites les conditions auxquelles le conseil communal d'Ecaussinnes avait subordonné l'octroi de son autorisation. Parmi celles-ci, l'on peut lire :

" réaliser les trottoirs en pavés béton lavé gris clair 14 x 14 x 8 cm, et se prolonger également jusqu'à la rue de Restaumont, avec création d'un passage piéton au sommet de la rue Perniaux. L'ensemble des pavages doivent être posés sur un lit de concassé de 2-7 mm".

Les trottoirs faisant partie de la voirie communale, il s'ensuit que la représentation graphique précitée fixe bien "la position des limites longitudinales de la voirie communale", au sens de l'article 2, 6°, du décret du 6 février 2014 qui définit la notion de "plan de délimitation".

Le second moyen incident n'est pas fondé en sa première branche.

*Sur la seconde branche, concernant le second moyen incident en sa seconde branche*

L'arrêté ministériel litigieux rappelle le principe applicable en la matière, à savoir qu'il appartient "à l'autorité compétente de se prononcer dans le cadre [de ce] recours uniquement sur le principe même de la modification de la voirie communale innommée et non sur l'aménagement de cette voirie entre ses limites extérieures".

Son auteur indique, dès lors, ne pas vouloir se prononcer sur l'aménagement des places de parking visées par le requérant, en manière telle que ce dernier ne peut lui imputer une contradiction quant au nombre de places de parking.

Les motifs de la décision litigieuse qui ont trait à cette question procèdent, en réalité, du souci de l'auteur de l'acte de répondre aux arguments soulevés par le requérant dans le cadre de son recours administratif contre la délibération du conseil communal. L'on peut lire, en effet, à ce propos, ce qui suit :

" [...] les remarques faisant l'objet du recours des requérants visent d'avantage à s'opposer au projet de construction de l'immeuble à appartements qu'en ce qui concerne les modifications des voiries;

Considérant que les requérants invoquent les emplacements de stationnement devant leur propriété, lesquels seront entièrement situés sur le domaine public; qu'actuellement, il y a une haie moyenne tige ainsi que [des] emplacements de stationnement".

Et la décision de conclure que "leur accès ne sera ainsi ni rendu impossible, ni même plus compliqué".

De tels motifs ne peuvent être interprétés comme l'indication que l'auteur de l'acte litigieux se serait, en contradiction avec ce qu'il a indiqué expressément dans les motifs antérieurs, prononcé sur des questions étrangères à sa propre compétence, à savoir l'équipement de la voirie.

S'agissant de la circonstance que la décision ministérielle du 24 décembre 2015 confirme la décision du conseil communal du 28 septembre 2015, l'on pourrait sans doute en inférer a priori qu'elle se réapproprie l'ensemble de ses motifs et, notamment, son appréciation sur lesdits équipements, ainsi que les conditions qui ponctuent son dispositif et qui ont trait à cette question. Ce serait cependant perdre de vue que le recours organisé aux articles 18 à 20 du décret du 6 février 2014, précité, auprès du Gouvernement wallon, doit être interprété comme un recours en réformation de la décision du conseil communal. Cela signifie que l'autorité régionale est compétente pour statuer sur tous les aspects de la demande

d'ouverture et de modification de voiries dont elle était saisie sur recours. Sa décision se substitue, par conséquent, à celle de l'autorité communale.

Il s'ensuit que, lorsque la décision ministérielle litigieuse du 24 décembre 2015 indique expressément qu'il appartient "à l'autorité compétente de se prononcer dans le cadre du présent recours uniquement sur le principe même de la modification de la voirie communale innommée et non sur l'aménagement de cette voirie entre ses limites extérieures" et que c'est précisément ce qu'elle fait, il ne peut lui être reproché, malgré l'utilisation malheureuse du terme "confirme" dans l'un de ses motifs, d'avoir outrepassé sa compétence.

Le second moyen incident n'est pas fondé en sa seconde branche.

Le second moyen incident n'est pas fondé.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

## *VI. Le troisième moyen*

### *VI.1. Thèse du requérant*

#### *A. La requête en annulation*

Le requérant prend un troisième moyen intitulé "condition illégale" de la violation "des articles 123 et 127, 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, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence, l'insuffisance et l'inadéquation des motifs".

Il observe que l'acte attaqué est conditionné "au dépôt de la garantie détaillée du tracé et de la faisabilité de poser un égouttage reliant le projet à l'égout de la rue de Restaumont".

Il soutient que les conditions d'un permis d'urbanisme ne peuvent se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité.

#### *B. Le mémoire en réponse*

Dans le mémoire en réponse, la partie adverse soutient que le requérant est sans intérêt à critiquer pareille condition, celle-ci ne lui causant aucun grief. Elle

se prévaut de l'arrêt GERARD, n° 235.096 du 15 juin 2016, selon lequel lorsqu'elles fixent très précisément des objectifs techniques à atteindre, les conditions subordonnant l'octroi d'un permis d'urbanisme ne laissent pas à son destinataire une marge d'appréciation inadmissible.

Elle ajoute que la condition technique relative à l'égouttage impose un impératif technique à atteindre au moment de l'exécution des travaux mais ne laisse pas au bénéficiaire de permis une marge d'appréciation inadmissible. Elle considère encore que, comme le précise l'acte attaqué, la garantie détaillée du tracé et de la faisabilité de poser l'égouttage devra être fournie avant toute exécution des travaux. Il s'agit d'une condition liée à l'exécution du projet et non pas à sa délivrance.

### *C. Le mémoire en réplique*

Dans le mémoire en réplique, le requérant fait valoir ce qui suit :

" [...] la condition litigieuse figurant dans l'acte attaqué consiste en une transposition d'une des conditions fixées par le Conseil communal d'Ecaussinnes dans sa délibération du 28 septembre 2015 relative à la modification de la voirie communale.

Il ressort de l'acte attaqué et de cette délibération du Conseil communal que cette condition revêt une importance particulière de sorte que sans celle-ci, le projet faisant l'objet de l'acte attaqué aurait vraisemblablement été refusé.

Par conséquent, l'irrégularité de cette condition développée par le requérant est de nature à modifier le sens de la décision attaquée, de sorte que le troisième moyen est recevable".

### *D. Le dernier mémoire du requérant*

Dans son dernier mémoire, le requérant renvoie à la requête en annulation ainsi qu'au mémoire en réplique.

## *VI.2. Examen*

### *Sur la recevabilité du moyen*

L'irrégularité de la condition est de nature à modifier le sens de la décision attaquée, de sorte que le troisième moyen est recevable.

### *Sur le fond*

La condition litigieuse ne peut être lue isolément.

Dans sa délibération du 28 septembre 2015 sur la question de la voirie, confirmée sur recours par le Ministre des Travaux publics, le conseil communal avait imposé la condition suivante :

- " L'égouttage de type «Tout à l'égout» devrait être gravitaire et raccordé à la rue de Restaumont, avec la possibilité d'y raccorder les maisons existantes du point bas de la rue Perniaux, aucune construction ne devrait être autorisée sans garantie détaillée du tracé et de la faisabilité de poser cet égouttage [...]".

Le projet a ensuite été modifié. Des plans modificatifs datés du 8 avril 2016 ont été déposés. Un de ces plans constitue un nouveau plan intitulé "schéma de principe : réseau d'égouttage", qui révèle que la canalisation reliera le réseau public à la rue Formahon, via une parcelle appartenant à une société qui a donné son accord pour le passage dudit égouttage. Ledit accord, déposé au dossier de demande, expose qu'il s'agit de "la constitution d'une servitude d'utilité publique" "au profit de la commune" pour le passage de la canalisation.

Dans son avis favorable conditionnel donné le 11 mai 2016 à la suite de ces modifications du projet, le collège communal précise, entre autres, que "l'égouttage gravitaire et raccordé à la rue de Formahon, devra être réalisé avant le début de la construction de l'immeuble à appartements" et que "les conditions émises par le conseil communal dans sa décision du 28 septembre 2015 seront rigoureusement respectées".

L'acte attaqué est motivé comme suit sur la question du raccordement à l'égouttage public :

- d'une part :

- " l'égouttage et l'équipement de la voirie : que le demandeur s'engage à réaliser les aménagements nécessaires afin de relier le projet au réseau d'égouttage public suivant les possibilités techniquement réalisables; que ceci sera réalisé sans aggraver la situation des maisons situées plus bas dans la rue Perniaux";

- d'autre part :

- " Considérant l'engagement unilatéral daté du 07 avril 2016 entre la S.A. IMMONOC et Monsieur Serge GRANDON concernant la constitution d'une servitude d'utilité publique pour le passage d'une canalisation (égouttage) sur la parcelle cadastrée division 1 section A n° 292B3 et permettant de relier le futur projet au réseau d'égouttage de la rue Formahon".

L'acte attaqué délivre le permis moyennant le respect de certaines conditions.

Parmi celles-ci, en premier lieu, celles émises par le conseil communal dans sa décision du 28 septembre 2015, lesquelles sont reproduites *in extenso*, notamment celle de "respecter les conditions suivantes concernant l'égouttage du projet : • L'égouttage de type «Tout à l'égout» devrait être gravitaire et raccordé à la rue de Restaumont, avec la possibilité d'y raccorder les maisons existantes du point bas de la rue Perniaux, aucune construction ne devrait être autorisée sans garantie détaillée du tracé et de la faisabilité de poser cet égouttage".

En deuxième lieu, figure la condition selon laquelle "l'égouttage gravitaire et raccordé à la rue de Formahon devra être opérationnel au plus tard lors de la première occupation de l'immeuble".

Même si l'acte attaqué reproduit telle quelle la condition émise par le conseil communal dans sa délibération du 28 septembre 2015, il reste que cette condition est déjà réalisée par le dépôt de plans montrant, d'une part, que la jonction de celui-ci avec le réseau public est techniquement réalisable à la suite de l'engagement d'un tiers déposé au dossier, et montrant, d'autre part, le projet de canalisation permettant de raccorder les habitations existantes de la rue Perniaux.

C'est parce que l'autorité a estimé que cette condition imposée par le conseil communal était remplie que le permis a pu être délivré, le conseil communal en imposant sa réalisation avant toute autorisation de construction.

En outre, le permis précise que le raccordement à la rue Formahon devra être opérationnel avant la première occupation de l'immeuble, ce qui constitue une garantie supplémentaire de la bonne réalisation de cet égouttage.

Enfin, comme le fait observer la partie adverse, la condition relative à l'égouttage impose un impératif technique à atteindre au moment de l'exécution des travaux, mais ne laisse au bénéficiaire de permis aucune marge d'appréciation inadmissible.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

## *VII. L'indemnité de procédure*

La partie adverse demande une indemnité de procédure fixée au montant de base à la charge du requérant. Il y a lieu d'accueillir cette demande.

**PAR CES MOTIFS,  
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

**Article 1<sup>er</sup>.**

La requête est rejetée.

**Article 2.**

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le vingt-neuf septembre deux mille dix-sept, par :

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Simone GUFFENS,       | président de chambre, |
| Michel PÂQUES,        | conseiller d'État     |
| Anne-Françoise BOLLY, | conseiller d'État,    |
| Cécile BERTIN,        | greffier assumé.      |

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.