

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 239.393 du 12 octobre 2017

A. 222.401/XIII-8037

En cause :

1. **MORENVILLE** Sabrina,
 2. **MAHY** Vincent,
 3. **NAVAUX** Alex,
- ayant tous élu domicile chez
M^e Philippe BOSSARD, avocat,
boulevard Mayence 19
6000 Charleroi.

contre :

1. **la Commune d'Erquelinnes**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Jean BOURTEMBOURG et
Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,
 2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.
-

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 12 juin 2017, Sabrina MORENVILLE, Vincent MAHY et Alex NAVAUX demandent l'annulation et la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme délivré par le collège communal d'Erquelinnes, le 31 mars 2017, à Emilien BRUNEAU pour la démolition de plusieurs annexes, la construction d'une extension du bâtiment principal et la création de cinq logements sur un terrain sis place de l'Abbaye, 4 à Bersillies-L'Abbaye, cadastré section A, n° 613x2.

II. Procédure

Les notes d'observations et les dossiers administratifs ont été déposés.

M. Yves DELVAL, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 22 août 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 septembre 2017 à 10 heures.

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

M^e Clara DECUYPER, loco M^e Philippe BOSSARD, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Louise ERNOUX-NEUFCEUR, loco M^{es} Jean BOURTEMBOURG et Nathalie FORTEMPS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves DELVAL, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

1. Selon des compromis de vente du 9 décembre 2015 et du 15 avril 2016, Emilien BRUNEAU acquiert une maison avec dépendances, place de l'Abbaye, 4 à Erquelinnes.

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

2. Les parties requérantes sont propriétaires de maisons sises sur des terrains contigus. La parcelle cadastrée section A, n° 613y pour les deux premiers requérants et celle cadastrée section A, n° 613p3 pour le troisième requérant.

3. Le 11 mars 2016, Emilien BRUNEAU introduit une demande de permis d'urbanisme pour la démolition de plusieurs annexes attenant à l'habitation principale et l'extension de celle-ci pour y créer plusieurs appartements menant le nombre total de logements à cinq.

Il précise que la façade arrière de l'immeuble projeté s'implante à plus de 15 mètres de la façade avant de l'immeuble riverain le plus proche de la voirie et à plus de 4 mètres de la façade arrière d'un des immeubles jouxtant la parcelle.

Dans le rapport réalisé par le demandeur et son architecte, il est précisé, d'une part, que le projet s'intègre dans la morphologie de l'habitat de la place qui est un bâti en ordre continu jointif et permet de rétablir la silhouette bâtie en la refermant par des volumes de mêmes gabarits et, d'autre part, que chacun des logements jouit d'une terrasse privative et peut profiter d'une cour commune qui peut accueillir des emplacements de parking privatif à ciel ouvert.

4. Le 31 mars 2016, la commune d'Erquelinnes délivre l'accusé de réception d'un dossier complet prévu à l'article 116 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), signale au demandeur que le projet nécessite la tenue d'une "enquête de publicité" et qu'elle sollicite l'avis du service régional d'incendie, de la cellule communale du logement, de la cellule communale de l'énergie et de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.).

Par ailleurs, elle décide que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ne requiert dès lors pas une étude d'incidences.

5. Le 19 avril 2016, la C.C.A.T.M. précitée donne un avis favorable. L'auteur du projet qui en est membre avait quitté la réunion de celle-ci.

6. Une enquête publique est organisée du 28 avril 2016 au 13 mai 2016. Différentes réclamations sont émises durant celle-ci notamment par les requérants. Elles tiennent :

- à ce que le demandeur du permis d'urbanisme n'est pas le propriétaire,
- aux imprécisions du plan cadastral,
- à l'égouttage,
- à la présence d'un ruisseau et d'un droit de passage,
- à des difficultés liées au fait que l'habitation modifiée et celle qui est mitoyenne ont par le passé formé une seule habitation,

- à l'absence de zone de jeux pour les enfants qui habiteront le projet,
- à des difficultés liées à l'inadéquation du projet dans une zone rurale notamment quant à sa densité,
- au nombre d'étages,
- à la perte d'ensoleillement, au bruit, à la vue depuis les terrasses, à l'insuffisance des emplacements de parking,
- aux conséquences possibles sur les festivités organisées sur la place.

7. Le collège communal d'Erquelinnes émet, le 20 mai 2016, un avis favorable conditionnel. Les conditions portent sur la présence de fosses septiques et de dégraisseurs.

8. Dans son avis du 14 juillet 2016, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées :

- " - le parement des élévations en enduit de ton lie de vin sera remplacé par un enduit de ton blanc à blanc cassé de gris;
- le local «poubelles» sera implanté perpendiculairement au passage; aucun passage de véhicules automobiles vers la zone arrière n'est autorisé;
- le sas d'entrée de droite présentera une aire de rotation de 1.50 m minimum hors débattement de porte éventuel et une rampe [d'accès sera aménagée conformément à l'article 415/1 du CWATUP;
- solliciter l'avis du gestionnaire du cours d'eau, des Cellules Aménagement-Environnement et Sous-sol/Géologie préalablement à la délivrance du permis; ces avis seront intégralement respecté et intégré au permis délivré".

Son avis est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de ERQUELINNES, dont le récépissé porte la date du 11/03/2016, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 31/03/2016;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 09/06/2016;

[...]

Considérant que le bien se situe dans une zone d'aléa d'inondation de type Aléa faible par débordement de la THURE; que l'avis du gestionnaire du cours d'eau doit être sollicité;

Considérant que le bien se situe en zone karstique : contrainte modérée; que l'avis Cellule Sous-sol/Géologie doit être sollicité;

Considérant que le bien se trouve dans un périmètre d'arbres remarquables;

Considérant que la commune de ERQUELINNES possède un schéma de structure communal, Adopté le 20/12/1991;

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.);

Considérant que le projet déroge 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 : accès/entrée des logements au rez de droite présentant une marche et aire de rotation dans le hall non-conforme;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : application de l'article 330, 2° et 11° du CWATUP; que l'enquête publique a été réalisée du 28/04/2016 au 13/05/2016; que trois réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique; que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- nappe aquifère en permanence dans le sous-sol avec 10 cm d'eau en cave; voir ruisseau ?
- plan du cadastre erroné;
- interrogation par rapport aux propriétaires et procédures de permis;
- gestion des murs mitoyens (placards, cheminées, stabilité et séparation des jardins) et de la toiture;
- stationnement insuffisant sur fond privé; insécurité des joueurs sur la place vu le stationnement sur domaine public;
- nuisances sonores et pollution liées à l'aménagement de stationnement en zone de cours et jardins;
- perte de qualité de la zone rural (calme, cadre de vie, intimité) vu la création de logement de type appartement;
- perte d'ensoleillement et d'intimité vu les terrasses projetées;
- espace insuffisant pour famille avec enfants;
- vue en 3D erronée;
- problématique de l'égouttage;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 19/04/2016;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Direction du Développement Rural a transmis son avis en date du 04/04/2016; que [celui-ci] précise que le projet n'est pas concerné par la zone agricole ni par un axe de ruissellement d'origine agricole;

Considérant que la situation de la parcelle doit pour le moins faire l'objet d'une demande d'avis concernant sa situation en zone d'aléa d'inondation par débordement; qu'il y a lieu de solliciter l'avis du gestionnaire de la THURE; qu'au-delà et concernant le ruissellement évoqué par les riverains, il serait opportun de consulter également la Cellule Aménagement-Environnement de la DGO4 [lire : la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie] [...];

Considérant que le plan du cadastre ne constitue pas une référence concernant l'implantation exacte du bâti; qu'il y a lieu de se référer aux plans de l'auteur de projet;

Considérant en ce qui concerne la procédure engagée, que le titre de propriété n'est pas requis pour introduire un permis; que le propriétaire via le compromis de vente autorise le demandeur à faire sa demande; que les autres questions de propriété, mitoyenneté concernent les droits civils des tiers; qu'il ne nous appartient pas dans le cadre d'une demande de permis de trancher sur ces questions;

Considérant que le contexte bâti longeant la place se caractérise par la présence d'habitations et immeubles mixtes (logement et rez commerciaux) et une école, édifiés principalement en ordre continu, implantées sans recul par rapport au domaine public; que ces constructions présentent un gabarit dominant de type

R+1+T ; qu'elles sont surmontées de toitures à double versants à faîtage parallèle à la rue et sont parées de brique de ton rouge à brun, ou de brique peinte et/ou enduites en blanc ou blanc cassé;

Considérant que le projet au vu des plans joints à la demande concerne la démolition des installations présentes sur le bien à [l'] exception de l'habitation de droite - transformée et d'une annexe arrière gauche en brique également transformée; que le projet outre ces démolitions vise la création de cinq logements par la construction d'un immeuble en extension des constructions maintenues et transformées; que le gabarit de la maison de droite (hauteur et profondeur) est prolongé sur la largeur de la parcelle, afin de refermer le front bâti; que trois volumes secondaires sont projetés en façade arrière soit en rez (2), soit en rez +1(1) pour l'annexe gauche maintenue;

Considérant que traditionnellement l'implantation du bâti est à front de voirie; que le projet tend à corriger une «dent creuse» dans le bâti bordant la place du village; qu'il importe aujourd'hui [de] produire une urbanisation en phase avec les enjeux de notre société; qu'à l'instar des dispositions visées à l'article 1^{er} du CWATUP, il s'agit de «rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager»; que le terrain concerné par la demande étant situé en zone d'habitat à caractère rural et le long d'une voirie-place équipée est destiné à l'urbanisation; que la profondeur de construction du volume principal projeté est semblable aux constructions principales existantes dans le contexte et les profondeurs et hauteurs des volumes secondaires semblables à l'existant; que au vu de la destination au plan de secteur et sa localisation, l'évolution du bâti projetée était prévisible;

Considérant donc qu'en ce qui concerne l'implantation et la volumétrie, le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux propriétés riveraines; que s'il y a des pertes d'ensoleillement, elles sont uniquement liées à la reconstitution de front bâti qui a toute sa légitimité dans cette zone destinée à l'habitat et en vis-à-vis de la place du village; qu'en ce qui concerne la densité, le programme de cinq appartements est tout-à-fait adapté à la localisation en centre villageois là où les densités de population sont plus importantes qu'en périphérie et suivant que ces biens sont à proximité des services, école et commerces;

Considérant que si le projet peut apporter un certain nombre de nuisances dues à la simple activité humaine qui y est liée, la situation ne peut que s'améliorer au vu de la situation existante; que le programme est limité à du logement et est mitoyen à d'autres logements; que ces affectations sont donc parfaitement compatibles;

Considérant que suivant le plan d'implantation aucun stationnement n'est prévu en zone de cours et jardins; qu'un porche est prévu sous le volume principal; que l'accès n'est toutefois pas limité; qu'il y a lieu de déplacer le local «poubelles» et l'implanter perpendiculairement au passage; qu'au-delà, le stationnement est organisé sur la place; que lors des festivités et autres jeux, celui-ci s'organisera dans les rue voisines; qu'il en est ainsi pour l'ensemble des riverains de la place;

Considérant que l'espace de cours et jardins (180 m²) est donc réservé aux activités de détente et loisirs des familles résidant dans l'immeuble;

Considérant que les volumes secondaires sont pour partie aménagés en toit/terrasse que les dispositifs respectent les dispositions du Code civil en matière de vues directes;

Considérant que le projet prévoit en parement des élévations un enduit de ton lie de vin; que les enduits de ton rouge ne sont pas caractéristiques du bâti traditionnel pré-décrit; qu'il y a lieu de prévoir un enduit de ton blanc à blanc cassé de gris;

Considérant que l'égouttage sera imposé en condition du permis suivant l'avis du Collège;

Considérant donc que le projet est de nature à s'intégrer à la zone moyennant l'adaptation du parement des façades et la fermeture du porche;

Considérant également concernant l'entrée des logements de droite que les prescriptions du 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 doivent être respectées; qu'une condition s'impose".

9. Le 29 juillet 2016, le collège communal d'Erquelinnes délivre le permis sollicité.

Les requérants introduisent à l'encontre de ce permis un recours au Conseil d'État inscrit sous le numéro A. 220.396/XIII-7803.

Le 21 octobre 2016, le collège communal d'Erquelinnes retire le permis délivré le 29 juillet 2016.

10. Le 7 novembre 2016, la commune d'Erquelinnes demande l'avis de cellule "aménagement environnement" et de la cellule "sous-sol/géologie" de l'administration wallonne. Celles-ci émettent des avis favorables au projet.

11. Le 31 mars 2017, le collège communal d'Erquelinnes octroie le permis d'urbanisme qui est rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que la demande a été introduite en date du 11 mars 2016;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de THUIN - CHIMAY adopté par l'A.R. du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural; aire différenciée n° II : Bâtiments et espaces publics peu altérés au schéma de structure communal adopté par décision du conseil communal du 2 /décembre 1991;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique de la Sambre adopté par l'A.G.W. du 10/11/2005;

Considérant que le projet vise à démolir des annexes vétustes et à reconstruire une extension de l'habitation existante; que le projet porte ainsi sur la création de 5 logements au total répartis comme suit : 2 logements au rez-de-chaussée,

1 logement au 1^{er} étage, 1 logement duplex sur le 1^{er} et le 2^{ème} niveau et 1 logement dans les combles;

Considérant que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses, relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif pour les personnes à mobilité réduite (art. 414 et suiv. du CWATUPE [lire : Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie] pour les motifs suivants :

accès/entrée de logement au rez de droite présentant une marche et aire de rotation dans le hall non-conforme;

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique en application de l'article 330, 2° et 330, 11° du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a suscité trois réclamations et une pétition; que les remarques suivantes ont été émises :

- sur le titre de propriété, à savoir que Monsieur Bruneau n'est pas actuellement propriétaire du bien,
- le nombre d'emplacement de parkings insuffisant,
- les nuisances sonores, la pollution de l'air, les nuisances occasionnées éventuellement par les animaux,
- la sécurité des joueurs, des enfants lors des festivités locales,
- la qualité d'une zone rurale (calme, cadre de vie, intimité) compromise par la création de logements multiples alors que le village est composé de maisons unifamiliales,
- la perte d'ensoleillement par le gabarit du projet,
- la problématique de l'égouttage existant,
- l'intimité compromise par la création des terrasses sur les premiers et le deuxième niveau,
- la «valeur» du plan cadastral,
- l'insuffisance d'espaces pour les éventuels enfants,
- la présence de placards et cheminées dans le mur pignon mitoyen,
- les vues 3D erronées,
- nappe aquifère en permanence dans les sous-sols,
- ruisseau enfui sous des nouvelles constructions,
- Quid de la stabilité des murs privés,
- Quid par rapport à des clôtures de séparations, hauteur?, murs ?

Vu l'avis favorable du SPW DGO3 Direction de l'espace rural, sollicité en date du 31 mars 2016 et reçu en date du 4 avril 2016;

Vu l'avis favorable, sous conditions, émis par la zone de secours de Hainaut-Est le 2 mai 2016;

Vu l'avis favorable émis par la CCATM le 19 avril 2016 favorable à l'unanimité ainsi libellé :

« De par le choix des matériaux, le projet est de nature à embellir et assainir la place de Bersillies-l'Abbaye. Il n'y a pas de remarques particulières formulées»;

Considérant l'avis du fonctionnaire délégué du 15 juillet 2016 ainsi libellé :

« [...] »;

Considérant que le dossier de la demande comporte une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dûment complétée;

Considérant que la notice ne met pas en exergue des effets négatifs sur l'environnement du projet; que le projet est d'une ampleur limitée vu le cadre bâti existant s'agissant du centre du village; que le site ne présente pas non plus de sensibilités particulières;

Qu'en égard à ces éléments, aucune étude d'incidence[s] de l'environnement n'est nécessaire;

Considérant que le projet est conforme à la destination de zone d'habitat à caractère rural du plan de secteur;

Considérant que, pour les motifs exprimés par le fonctionnaire-délégué que le Collège communal fait siens, le projet peut être autorisé dès lors qu'il tend à la création de logements de qualité qui s'intègrent de manière harmonieuse au bâti existant;

Considérant toutefois que, contrairement à ce que retient Monsieur le fonctionnaire-délégué, s'agissant des matériaux de parement des élévations, des enduits de ton rouge sont bien caractéristiques du bâti traditionnel existant;

Considérant partant qu'il n'y a pas lieu d'imposer un parement pour un enduit de ton blanc à blanc cassé de gris; qu'un parement des élévations consistant en un enduit de ton lie de vin est bien justifié;

Considérant, par ailleurs, que s'agissant des réclamations, il convient d'avoir égard aux éléments suivants;

Considérant que le plan cadastral est une représentation du bien immobilier dans son environnement; qu'il n'a aucune valeur juridique contrairement à un plan de bornage mais peut constituer une présomption de propriété si aucun autre document officiel n'est disponible;

Considérant que le CWATUPE n'exige pas que le demandeur de permis produise un titre de propriété; qu'au surplus Monsieur Bruneau a transmis à la commune une copie du compromis de vente signé en l'étude de Me Bavier, notaire;

Considérant qu'aucun problème de stationnement ne saurait se poser; que l'offre en stationnement en voirie est bien suffisant pour absorber celui inhérent à 5 nouveaux logements; que ce n'est que lors de festivités locales que des problèmes de stationnement peuvent se poser pour tout le village et que ces problèmes sont liés aux festivités elles-mêmes et non pas au projet ici en cause;

Considérant que si le village est composé essentiellement de maisons unifamiliales, il y existe également des habitations à appartements;

Considérant que le projet s'inscrit dans les options du SDER [lire : schéma de développement de l'espace régional] s'agissant de la centralité et de la densité; que le projet respecte également la zone d'habitat à caractère rural du schéma de structure communal lequel recommande également que les constructions soient édifiées en mitoyenneté;

Considérant que les seules nuisances que le projet est susceptible d'emporter sont nécessairement liées au développement de l'habitat lequel est inhérent à l'affectation du plan de secteur;

Considérant que le projet n'est pas susceptible d'emporter des pertes d'ensoleillement; que la hauteur du projet correspond d'ailleurs à la hauteur de l'immeuble mitoyen voisin;

Considérant que les terrasses surplombant le numéro 3 seront non-accessibles; que les terrasses accessibles sont-elles conformes aux dispositions du code civil en matière de vue;

Considérant en toute hypothèse que tout permis d'urbanisme est délivré sous réserve du respect des droits civils des tiers; que le titulaire du permis devra donc strictement se conformer aux dispositions du code civil s'agissant du respect de la mitoyenneté, des clôtures, ...;

Que les conditions émises par les réclamants au sujet du registre du numéro de TVA du demandeur de permis sont étrangères au dossier de demande de permis;

Considérant que par un pli du 7 novembre 2016, l'avis de la cellule sous-sol/géologie a été sollicité; que la cellule n'a pas émis son avis dans le délai requis; que l'avis est donc réputé favorable;

Considérant au surplus que, par un courriel du 23 mars 2017, la cellule sous-sol/géologie a fait savoir que le projet ne présentait aucune contrainte karstique en sous-sol;

Considérant que par un même courrier du 7 novembre 2016, l'avis de la cellule aménagement-environnement de la DGO4 a été sollicité;

Considérant que la cellule aménagement-environnement de la DGO4 a remis le 15 décembre 2016 un avis favorable; que plus particulièrement, cet avis formule les commentaires suivants sur la localisation du bien au regard des inondations :

« Comme on l'a vu ci-dessus et d'après les périmètres d'aléa adoptés en 2016, la problématique du risque d'inondation à hauteur du projet ne relève que du débordement de la Thure, les axes ERRUISSOL tels que modélisés en 2008 n'ayant pas été retenus par la cartographie des aléas inondation 2016.

Sur base de l'extension latérale des crues de la Thure telles que modélisées (périmètres d'aléa sur base de débit centennaux) le projet semble indubitablement situé dans le lit majeur du COURS d'eau (annexes 3 et 4). Toutefois, sur base desdits périmètres, les hauteurs d'eau consécutives semblent se limiter à 30 à 40 cm tout au plus au niveau du bien.

Le rez-de-chaussée de l'actuelle habitation à transformer et agrandir étant situé 3 marches (45 à 50 cm) au-dessus du niveau moyen du trottoir, soit près de 60 cm au-dessus du niveau de la rue du parc, ce niveau est actuellement préservé de telles crues. La cave est dès lors susceptible d'être inondée ainsi que les appentis arrière actuels.

Toutefois, étant donné que le niveau habitable du projet se calque sur le niveau rez-de-chaussée actuel et que le remblaiement de la cave est prévu tandis que les appentis sont démolis, le projet en devient insensible auxdites crues»;

Que la cellule aménagement-environnement de la DGO4 conclut également que l'impact du projet en termes de rejet peut être considéré comme nul pour les motifs suivants : «Bien que le projet n'induit pas de nouvelles des superficies imperméabilisées en proportion de la zone construite actuelle (annexe 5), il prévoit toutefois l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'un volume de 10.000 litres»;

Considérant qu'il y a lieu de déplacer le local «poubelles» et de l'implanter perpendiculairement au passage;

Considérant qu'il y a lieu également de veiller à ce que l'espace de cour et jardin de 180 m² soit réservé aux activités de détente et de loisir des familles résidant

dans l'immeuble et, partant, d'empêcher l'accès à des véhicules, par la fermeture du porche; que le porche sera rendu inaccessible au passage et au stationnement de véhicules automobiles; que la présence de véhicules dans cette zone est interdite;

Considérant que rien ne justifie qu'il soit dérogé aux prescriptions de l'article 415/06 du CWATUPE s'agissant du sas d'entrée de droite; que le sas d'entrée de droite doit donc présenter une aire de rotation de 1,50 m minimum hors des battements de porte éventuelle et une rampe d'accès conformément à l'article 415/1 du CWATUPE;

Considérant que, selon le service des travaux, le bien est situé en zone d'égouttage collectif futur (PASH [lire : plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique]); que le services [sic] préconise d'imposer une fosse septique (ou plusieurs), toutes eaux de contenance minimum de 38 EH; que la ou les fosse(s) septique(s) devront reprendre les eaux grises et noires des différents logements, être certifiées «CE»; que les services précisent également que les eaux usées devront, après traitement, être rejetées dans le milieu récepteur (la Thure) via la canalisation communale existante et qu'afin de prévoir une reprise dans l'égouttage communal futur, un dispositif de By-Pass devra être aménagé en amont de ce dispositif de dispositif de prétraitement pour pouvoir diriger les eaux usées dans le réseau d'épuration existant; que les services précisent encore que si la fosse septique est prévue à plus de 10 mètres de l'habitation, un dégraisseur doit être prévu et dimensionné en fonction des EH pour recevoir les eaux grises avant d'être envoyées vers la fosse septique; considérant qu'il s'agit d'assortir le permis de ces conditions;

Considérant enfin qu'il y a lieu d'imposer le respect des conditions préconisées par la zone de secours de Hainaut-Est dans son avis du 2 mai 2016 dont copie sera jointe au permis;

DÉCIDE :

Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur BRUNEAU Emilien, est octroyé, moyennant le respect de la (des) condition(s) suivante(s) :

- Le(s) titulaire(s) du permis devra(ont) :

- 1) le local «poubelles» sera implanté perpendiculairement au passage;
- 2) le porche sera rendu inaccessible au passage et au stationnement de véhicules automobiles, aucun passage de véhicules automobiles vers la zone arrière n'est autorisé et la présence de véhicules dans cette zone est interdite;
- 3) le sas d'entrée de droite présentera une aire de rotation de 1.50 m minimum hors débattement de porte éventuel et une rampe d'accès sera aménagée conformément à l'article [415/1] du CWATUPE;
- 4) l'ensemble des conditions figurant à l'avis favorable de la zone de secours de Hainaut-Est du 2 mai 2016 dont copie ci-jointe seront respectées;
- 5) En outre le raccordement à l'égout fera l'objet d'une demande et d'une autorisation distincte, une ou plusieurs fosses septiques toutes eaux de contenance minimum de 38 EH destinées à recueillir les eaux grises et noires des différents logements doivent être placées. La fosse septique doit être certifiée « CE ». Les eaux usées devront, après traitement, être rejetées dans le milieu récepteur (la Thure) via la canalisation communale existante. Un dispositif de By-Pass doit être aménagé en amont de l'équipement de prétraitement pour pouvoir diriger les eaux usées dans le réseau d'épuration existant.

- 6) Les frais résultant de l'installation ou la modification éventuelles de conduite, câble et petite infrastructure technique relative à l'approvisionnement en eau, électricité en ce compris l'éclairage de rue, gaz, téléphone ou télédistribution seront à charge du(es) titulaire du permis [...]"

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Conditions du référé

L'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

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

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

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

V. La condition d'urgence

V.1. Thèse des parties

A. La demande de suspension

Sur l'urgence

Les parties requérantes exposent, en ce qui concerne l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation, qu'elles ont entendu que le bénéficiaire du permis a entamé les travaux d'aménagement et de construction, surtout en intérieur. Elles prétendent ne pas pouvoir déposer de photographies de constat, mais soutiennent que "les travaux seront, très certainement, bien avancés voire terminés" lorsqu'il sera statué sur la requête en annulation.

Sur les inconvénients d'une gravité suffisante

En ce qui concerne les inconvénients d'une gravité suffisante, elles font valoir, en premier lieu, que le fonctionnaire délégué, dans son avis, imposait de solliciter l'avis du gestionnaire du cours d'eau "la Thure" et l'avis des cellules

"aménagement environnement" et "sous-sol/géologie". Elles concèdent que l'avis de ces cellules a été sollicité après le retrait du premier permis, mais soutiennent que l'avis du gestionnaire du cours d'eau n'a toujours pas été demandé. Elles mettent en évidence l'importance de cet avis et la violation de l'avis du fonctionnaire délégué qui découle de cette abstention. Elles prétendent avoir, en qualité de riverains du projet, de fortes craintes pour leur propriété dont la jouissance est gravement menacée à bref délai.

Elles font valoir, en deuxième lieu, que l'exécution du projet leur cause une perte globale de lumière, d'ensoleillement, de tranquillité et de sécurité sur la place et dans les rues avoisinantes déjà encombrées. Elles jugent que ces inconvénients et en particulier la perte d'ensoleillement sont suffisamment graves pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. Elles citent un passage du permis retiré qui énonce que le troisième requérant "aura davantage de l'ombrage sur son terrain".

Elles dénoncent aussi un problème de sécurité et de parking qui n'a pas été appréhendé à suffisance par la première partie adverse. Elles écrivent qu'il n'a pas été tenu compte des activités hebdomadaires qui se déroulent sur cette place, à savoir un marché et le jeu de balle.

B. Les notes d'observations des parties adverses

La première partie adverse expose, *quant à l'urgence*, qu'elle ne dispose d'aucune information sur la mise à exécution du permis et le commencement des travaux.

Quant aux *inconvénients allégués*, elle fait valoir que les parties requérantes s'abstiennent de démontrer de manière concrète que le défaut d'avis du gestionnaire de la Thure les expose à des inconvénients suffisamment graves. Elle renvoie à cet égard à l'avis de la cellule aménagement-environnement qui a émis un avis favorable "en l'absence de risque au plan des inondations en lien avec les crues de La Thure". Elle note que le projet de réaménagement prévoit des logements au-dessus du niveau d'inondation et que seuls des caves et appentis seraient inondés, mais elle ajoute que la cave sera remblayée, les appentis démolis et que l'installation d'une citerne de récupération de 10.000 litres d'eau de pluie est prévue.

Elle soutient aussi que les parties requérantes n'expliquent pas concrètement la perte globale de lumière ou d'ensoleillement alors que l'acte attaqué relève que la hauteur du projet correspond à la hauteur de l'immeuble voisin mitoyen et qu'il s'agit d'inconvénients à subir par tout riverain d'une construction

en zone d'habitat au plan de secteur. Elle leur reproche de ne pas établir l'existence de circonstances particulières concrètes. Elle juge que ce défaut d'argumentation vaut aussi pour ce qui concerne l'atteinte à la tranquillité qui serait liée à l'accroissement de la circulation. Elle ajoute, en ce qui concerne le stationnement lors de festivités, que l'acte attaqué relève que d'éventuels problèmes tiendraient à celles-ci plutôt qu'au projet.

La seconde partie adverse expose, *quant à l'urgence*, que les travaux ont démarré lors de la délivrance du permis retiré et qu'ils ont ensuite été interrompus. Elle conteste que les travaux aient repris, mais admet que "le bénéficiaire du permis a indiqué à la seconde partie adverse qu'il n'attendrait pas la fin de la procédure pour mettre le permis à exécution".

Quant à l'inconvénient tiré de l'absence d'avis du gestionnaire de la Thure, elle fait valoir que l'avis du département de la ruralité et des cours d'eau du 4 avril 2016 "a échappé" au fonctionnaire délégué au moment d'établir son propre avis, mais qu'aucune crainte ne doit être nourrie à cet égard par les parties requérantes.

Quant à la perte d'ensoleillement, cette partie souligne que les parties requérantes ne produisent aucune étude d'ensoleillement permettant de prendre la mesure du préjudice dénoncé, que le passage du permis retiré qu'elles invoquent n'est pas susceptible de rendre compte de l'existence d'un inconvénient majeur. Elle note, à cet égard, que la motivation du permis attaqué précise que "les seules nuisances que le projet est susceptible d'emporter sont nécessairement liées au développement de l'habitat lequel est inhérent à l'affectation au plan de secteur", que le projet n'est pas susceptible d'emporter des pertes d'ensoleillement et que "la hauteur du projet correspond d'ailleurs à la hauteur de l'immeuble mitoyen voisin".

Quant à la tranquillité, la sécurité et au parking, elle soutient que les requérants restent en défaut de démontrer la réalité et l'importance des inconvénients dénoncés, qu'ils se bornent à affirmer que ces questions n'ont pas été suffisamment appréhendées par la première partie adverse et que cette affirmation est en outre contredite par l'acte attaqué.

V.2. Examen

Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'État coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

La condition d'urgence s'apprécie au regard des intérêts et éléments invoqués par le requérant. Sa requête doit établir ces éléments de fait précis qui permettent d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner pour lui. Elle ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales. Le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension.

La circonstance que le projet s'érige en zone d'habitat n'a pas pour effet que toute nuisance liée à la construction d'un bâtiment doive nécessairement être tenue pour admissible. En effet, même lorsqu'un requérant peut raisonnablement s'attendre à voir une construction s'ériger sur un terrain contigu, avec les inconvénients qui en découlent, la gravité de ces inconvénients peut être tenue pour établie dès lors qu'il ne pouvait imaginer l'ampleur du projet autorisé, eu égard au contexte urbanistique local.

Sur l'urgence tirée de l'absence de consultation du gestionnaire de La Thure

Les parties requérantes n'exposent pas concrètement les inconvénients liés à l'absence alléguée de consultation du gestionnaire de la Thure. Elles font seulement état, dans l'exposé du moyen, de conséquences sur la stabilité des constructions, sans établir de quelles constructions il s'agit, ni démontrer que le projet lui-même leur causerait un inconvénient à ce sujet.

Le fonctionnaire délégué justifie cette consultation par le fait que le bien se situe dans une zone d'aléa d'inondation faible par débordement de ce cours d'eau. Il ressort cependant de l'avis de la cellule "aménagement environnement" de la Région wallonne qui s'est prononcée sur l'impact hydrologique du projet que celui-ci peut être considéré comme nul. Cet avis se fonde sur le fait que le projet n'induit pas de nouvelles superficies imperméabilisées par rapport à la zone actuellement construite et qu'il prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'un volume de 10.000 litres. Il ressort aussi de cet avis que le projet est situé

dans le lit majeur de la Thure, mais qu'il est situé en zone d'inondation par débordement d'aléa faible et d'un niveau de tout au plus 30 à 40 centimètres.

L'absence alléguée de l'avis du gestionnaire de la Thure n'établit pas que l'exécution de l'acte attaqué est source d'un inconvénient qui justifierait la suspension de l'acte attaqué.

Sur la sécurité, la tranquillité, l'ensoleillement et le stationnement

Les parties requérantes n'exposent pas concrètement qu'une perte de luminosité et d'ensoleillement pourrait constituer en l'espèce un inconvénient grave. Un tel exposé se justifiait d'autant plus que le projet litigieux consiste en une transformation du bâtiment existant et un remplacement d'un bâtiment déjà construit qui a une hauteur similaire dans sa partie arrière. L'inconvénient prétendu n'est pas établi.

Quant à la perte de tranquillité, elles invoquent la quiétude du quartier mais précisent aussi qu'une école est proche et que la place accueille l'organisation répétée d'événements tels que jeu de balle, marché ou ducasse. Sur la base de ces seuls éléments, elles n'établissent pas que la construction d'un bâtiment de cinq logements entraîne des inconvénients qui justifient la suspension de l'exécution du permis.

En ce qui concerne le stationnement, l'acte attaqué prévoit que celui-ci n'aura plus lieu dans l'espace de cours et jardins, mais sur la place devant l'immeuble en projet. Les photographies versées au dossier administratif montrent de nombreux emplacements de stationnement et confirment ainsi le passage de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" Considérant qu'aucun problème de stationnement ne saurait se poser; que l'offre en stationnement en voirie est bien suffisant pour absorber celui inhérent à 5 nouveaux logements; que ce n'est que lors de festivités locales que des problèmes de stationnement peuvent se poser pour tout le village et que ces problèmes sont liés aux festivités elles-mêmes et non pas au projet ici en cause".

Les requérants n'établissent pas que le nombre d'emplacements de parkings est insuffisant ou que des situations dangereuses seront créées. Aucune nécessité de suspendre l'exécution du permis attaqué n'est démontrée à cet égard.

Il s'ensuit que la condition d'urgence à statuer n'est pas remplie.

Une des conditions pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué n'est pas remplie. Il y a lieu de rejeter la demande.

**PAR CES MOTIFS,
DÉCIDE :**

Article 1^{er}

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

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le douze octobre deux mille dix-sept par :

Michel PÂQUES,	conseiller d'État, président f.f.,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Michel PÂQUES.