

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

n° 242.389 du 20 septembre 2018

A. 226.122/XIII-8467

En cause : **GILLOT** Pascale,
ayant élu domicile chez
M^{es} Pierre DUSART et
Anne WERDING, avocats,
rue Louvrex 55-57
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune d'Esneux,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la S.P.R.L. COVITIN,
ayant élu domicile chez
M^e Laurence RASE, avocat,
quai de Rome 2
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 11 septembre 2018, Pascale GILLOT demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé conditionnellement le 6 août 2018 par le collège communal d'Esneux à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) COVITIN relatif à la construction de deux habitations sur une parcelle cadastrée division 1, section E, n° 635L2, avenue Iris Crahay à Esneux.

II. Procédure

Par une requête introduite le 17 septembre 2018, la S.P.R.L. COVITIN demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse ont été déposés.

Par une ordonnance du 12 septembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 septembre 2018 à 09.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Anne WERDING, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Julie D'HAUTCOURT, loco M^e Laurence RASE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pol DEBROUX, premier auditeur au Conseil d'État, 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. Le 25 janvier 2018, une demande de permis d'urbanisme est introduite auprès de la commune d'Esneux par la S.P.R.L. COVITIN par le biais de son architecte Michel MOREZ pour la construction de deux maisons d'habitation sur la parcelle cadastrée division 1, section E, n° 653L2.
Est jointe à cette demande une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

2. Le 12 février 2018, le collège communal estime que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'une étude d'incidences n'est dès lors pas requise.

3. Le 14 février, la commune d'Esneux adresse au demandeur de permis un relevé des pièces manquantes, précisant ce qui suit :

" Les talus résultant des déblais projetés et représentés sur les plans façade latérale droite, façade latérale gauche et façade arrière ne semblent pas réalistes et nécessitent très probablement la mise en œuvre de murs de soutènement pour assurer leur stabilité. Ces murs de soutènement s'ils sont projetés, doivent faire l'objet de la demande de permis d'urbanisme et apparaître sur les plans".

4. Le 1^{er} mars 2018, l'architecte du demandeur de permis adresse un complément d'informations à la commune d'Esneux, réceptionné le 5 mars et précisant ce qui suit :

" Dans son courrier de relevé des pièces manquantes du 14/02/2018, le service d'urbanisme émet une remarque concernant des murs de soutènement éventuels à mettre en œuvre pour stabiliser le terrain à l'arrière (Déblais projetés fortement pentus. Risques pour la sécurité des bâtiments et des personnes).

Les talus arrière et latéraux résultant des déblais projetés et représentés sur les plans de la demande de permis ne poseront pas de problème et pourront être conservés pour les raisons suivantes :

Constitution des talus

Terrain rocheux suffisamment stable sans risque d'éboulement

Solution complémentaire préconisée

Afin qu'il n'y ait pas de risque d'éboulement, comme indiqué sur les plans de la demande de permis, nous prévoyons de poser un dispositif anti éboulement qui épouse le relief (filet métallique anti chute de pierre) et de planter de la végétation grimpante afin de stabiliser la paroi rocheuse.

Pour information, la mise en œuvre des talus du voisin de gauche a été résolue de la même façon et la situation ne présente aucun danger (talus stables)".

5. Le 20 mars 2018, la commune adresse un accusé de réception d'un dossier complet d'une demande de permis d'urbanisme au demandeur de permis conformément à l'article D.IV.33 du Code du développement territorial (CoDT).

6. Un avis d'annonce de projet est publié le même jour. Il indique que le projet implique des écarts au permis d'urbanisation et au guide communal d'urbanisme.

7. Toujours le même jour, une demande d'avis est adressée à la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.), et un exemplaire du dossier de demande de permis d'urbanisme avec certaines annexes est adressé au fonctionnaire délégué en vertu de l'article D.IV.36 du CoDT.

8. Le 03 avril 2018, la C.C.A.T.M. émet un avis défavorable à l'unanimité, motivé comme suit :

" Après avoir localisé le lieu;

Après avoir rappelé qu'un avis de principe était déjà passé à la C.C.A.T.M. en novembre 2017;

Après avoir souligné que le site est le flan rocheux très pentu de la colline boisée et que le projet implique une très importante excavation de la roche en place, enterrant la future construction au pied d'une importante paroi rocheuse verticale mise à nu;

Après avoir indiqué qu'il ne s'agirait pas de roches en strates;

Après s'être questionnés quant aux ruissellements des eaux et aux dangers résultant de la dégradation par altération de l'importante paroi rocheuse mise à jour à l'arrière du bâtiment;

Après avoir fait remarquer que tout déboisement est de nature à altérer la texture et la structure de la couche arable à l'amont de la construction et que cet état de fait peut impliquer des glissements de terrain d'autant plus importants que la pente du versant est forte (Nous avons des exemples malheureux vécus sur la Commune);

Après lecture de l'avis de la C.C.A.T.M. rendu lors de l'avis de principe;

Après avoir fait remarquer qu'au schéma de structure, la parcelle est située en zone déconseillée à l'urbanisation".

9. Le 23 avril 2018, la requérante introduit une réclamation.

10. Le 11 juin 2018, le collège communal émet un avis favorable, sollicite l'avis du fonctionnaire délégué conformément aux articles D.IV.16 et D.IV.38 du CoDT, invite le demandeur à se mettre en contact immédiatement avec le service des travaux pour étudier concrètement la possibilité de rejeter les eaux épurées dans la canalisation présente sur place et de revenir au plus vite vers le service urbanisme avec les conclusions de ce contact, et proroge le délai de trente jours visé à l'article D.IV.46 alinéa 1^{er} du CoDT.

11. L'avis du fonctionnaire délégué est sollicité le 19 juin 2018. Cet avis est émis le 10 juillet 2018 et est favorable conditionnel.

12. Le 10 août 2018, le collège communal octroie conditionnellement le permis. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé comme suit :

" [...]

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

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants : après examen du projet, celui-ci n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs l'éboulement d'une paroi rocheuse;
- à un bien dont la localisation n'est pas susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;
- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de l'Ourthe qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif;

Considérant qu'il ressort de l'examen de la situation sur place qu'il n'y a actuellement pas d'égout auquel le demandeur peut se raccorder; qu'un prétraitement devra être mis en place au moyen d'une fosse septique toutes eaux by-passable d'une capacité minimale de 3.000 litres, pour chaque habitation; qu'il appartient au demandeur de prendre contact avec le service des travaux pour étudier concrètement la possibilité de rejeter les eaux épurées dans la canalisation présente sur place; qu'à ce stade, le Collège ne peut s'engager avec certitude sur cette possibilité;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur : zone d'habitat à caractère rural et zone d'espaces verts;
- du schéma de développement communal zone résidentielle (5 à 10 log/ha) et zone d'espaces verts;
- du guide communal d'urbanisme : ensemble urbanistique n° 3 (aire d'intérêt paysager et/ou écologique) et n° 12 (aire naturelle);
- d'un permis d'urbanisation : NINANE-TRINE, autorisé en date du 10 septembre 1987,

Considérant que la demande s'écarte du permis d'urbanisation pour les motifs suivants :

- le mur de soutènement à front de voirie est en béton;
- le parement des façades n'est pas en moellons ou en briques peintes ou badigeonnées;

Considérant que la demande s'écarte du Guide communal d'urbanisme, pour les motifs suivants :

pour la partie située dans l'ensemble urbanistique n° 3 :

- le recul obligatoire compris entre 5 et 10 m par rapport à la limite parcellaire latérale la plus proche du bâtiment voisin existant;
- la superficie minimale des nouvelles parcelles est inférieure à 3.000 m²;
- la largeur minimale le long de l'alignement est inférieure à 30 m;
- le projet ne respecte pas le point «2. Relief et Niveau» du Règlement communal d'urbanisme;
- le faîte de la toiture n'est pas parallèle à la plus grande longueur du bâtiment;
- la hauteur du mur gouttereau est supérieure 7 m;
- la hauteur du pignon est supérieure à 10 m;
- la dominante horizontale des baies;

pour la partie située dans l'ensemble urbanistique n° 12 :

- tout acte de nature à modifier le caractère paysager ou écologique de la zone y est interdit;
- la superficie au sol est supérieure à 30 m²;
- la hauteur sous gouttière de chaque mur gouttereau est supérieure à 3 m;
- la hauteur du pignon est supérieure à 8 m;
- le faîte de la toiture n'est pas parallèle à la plus grande longueur du bâtiment;
- les briques de ton rouge clair;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à une annonce de projet, pour les motifs suivants : la demande s'écarte du permis d'urbanisation et du Guide communal d'urbanisme;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 10 avril 2018 au 24 avril 2018, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code; qu'une réclamation a été introduite;

Considérant que cette réclamation relève les points suivants :

- l'absence dans le dossier d'éléments spécifiant le caractère exceptionnel des écarts sollicités;
- les écarts sont trop nombreux et trop importants;
- le projet déstructure les lignes de force du paysage existant et le caractère rural des lieux,
- le projet n'est pas conforme au plan de secteur;

Considérant que la commission visée ci-après a été consultée :

- C.C.A.T.M.; que son avis réceptionné en date du 4 avril 2018 est défavorable et formulé comme suit :

Après avoir localisé le lieu;

Après avoir rappelé qu'un avis de principe était déjà passé à la C.C.A.T.M. en novembre 2017;

Après avoir souligné que le site est le flan rocheux très pentu de la colline boisée et que le projet implique une très importante excavation de la roche en place, enterrant la future construction au pied d'une importante paroi rocheuse verticale mise à nu;

Après avoir souligné la présence d'un talus en roches;

Après avoir indiqué qu'il ne s'agirait pas de roches en strates;

Après s'être questionnés quant aux ruissellements des eaux et aux dangers résultants de la dégradation par altération de l'importante paroi rocheuse mise à jour à l'arrière du bâtiment;

Après avoir fait remarquer que tout déboisement est de nature à altérer la texture et la structure de la couche arable à l'amont de la construction et que cet état de fait peut impliquer des glissements de terrain d'autant plus importants que la pente du versant est forte (Nous avons des exemples malheureux vécus sur la Commune);

Après lecture de l'avis de la C.C.A.T.M. rendu lors de l'avis de principe;

Après avoir fait remarquer qu'au schéma de structure, la parcelle est située en zone déconseillée à l'urbanisation;

La Commission Consultative de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité émet un avis défavorable à l'unanimité (10 non).

Considérant que le bien est situé dans un permis d'urbanisation;

Considérant que le projet a été développé en orientant les ouvertures sur le côté du bâtiment, plutôt que vers l'arrière, au regard de la situation, à flanc de colline;

Considérant que l'auteur de projet prévoit que «les talus arrières et latéraux résultants des déblais projetés et représentés sur les plans de demande de permis ne poseront pas de problème et pourront être conservés pour les raisons suivantes :

Constitution des talus

Terrain rocheux suffisamment stable sans risque d'éboulement

Solution complémentaire préconisée

Afin qu'il n'y ait pas de risque d'éboulement, comme indiqué sur les plans de demande de permis, nous prévoyons de poser un dispositif anti éboulement qui épouse le relief (filet métallique anti chute de pierre) et de planter de la végétation grimpante afin de stabiliser la paroi rocheuse.

Pour information, la mise en œuvre des talus du voisin de gauche a été résolue de la même façon et la situation ne présente aucun danger (talus stables)»;

Considérant que la réclamation n'est pas fondée pour les raisons suivantes :

- le texte de la page 14 de l'ancien règlement communal d'urbanisme devenu guide communal d'urbanisme fait écho à l'ancienne législation du CWATUP qui stipulait que les dérogations ne pouvaient être accordées qu'à titre exceptionnel. Or, le CWATUP n'est plus d'application depuis le 1^{er} juin 2017. Il a été remplacé par le CoDT,
- les conditions permettant d'accorder des écarts à un guide communal ou à un permis d'urbanisation sont désormais reprises dans l'article D.IV.5 du CoDT. Dans cet article, il n'est plus fait référence à la notion de «titre exceptionnel».
- les écarts sollicités par le demandeur font l'objet d'une motivation dans le cadre 7 de l'annexe 4 du dossier de demande de permis;
- le réclamant relève que le projet nécessite de nombreux écarts au guide communal d'urbanisme;
- or, les prescriptions du permis d'urbanisation, prescriptions spécifiquement prévues pour les particularités de la zone couverte par ce permis, priment sur les prescriptions du guide communal et du schéma de développement communal, prescriptions plus générales couvrant de vastes zones du territoire communal;
- le nombre d'écarts occasionnés par le projet au permis d'urbanisation est bien moins important;
- les reculs latéraux, la hauteur du projet et les modifications de relief du soi et ne nécessitent pas d'écart au permis d'urbanisation;
- le lotissement, devenu permis d'urbanisation, a été autorisé le 10/09/1987, soit avant l'approbation du plan de secteur le 26/11/1987;
- le lotissement garde donc son caractère constructible bien qu'il soit majoritairement repris en zone d'espaces verts au plan de secteur;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du Code en date du 19 juin 2018; que son avis est favorable conditionnel et joint en annexe;

Vu l'avis du Directeur général ff qui repose au dossier,

Pour les motifs précités,

Par 3 voix pour, 1 voix contre et 2 abstentions DÉCIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. COVITIN est octroyé.

Le titulaire du permis d'urbanisme devra respecter les conditions suivantes :

- Il n'y a actuellement pas d'égout auquel le demandeur peut se raccorder. Un prétraitement devra être mis en place au moyen d'une fosse septique toutes eaux by-passable d'une capacité minimale de 3.000 litres, pour chaque habitation. Le demandeur prendra contact, avant le début des travaux, avec l'atelier communal (04/380.94.60) pour étudier concrètement la possibilité de rejeter les eaux épurées dans la canalisation présente sur place. À ce stade, le Collège ne peut s'engager avec certitude sur cette possibilité.

[...]

- La construction s'implantera au plus près du terrain naturel.

[...]".

Le même jour, le permis d'urbanisme est notifié à la requérante.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. COVITIN, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèse de la partie intervenante

À l'audience, la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité de la demande, estimant que la partie requérante dispose d'une grande parcelle boisée située en surplomb du projet et qu'elle ne sera pas impactée par celui-ci.

V.2. Examen

Aucune partie ne conteste que la propriété de la partie requérante jouxte celle sur laquelle le projet doit s'implanter. Même si, de par sa situation en surplomb, elle n'aura pas de vue sur le projet, elle justifie d'un intérêt suffisant à le critiquer, étant donné sa proximité.

VI. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence

qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La requête

Le moyen est pris :

- de la violation des articles D.62, D.65, D.66, D.67, D.68, D.69 du Code de l'environnement;
- d'une violation de l'article D.IV.53 du CoDT;
- de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;
- d'un défaut de motivation adéquate, pertinente et suffisante;
- d'une erreur manifeste d'appréciation;
- d'une violation du principe de bonne administration;
- d'une violation du principe de minutie.

Première branche

La partie requérante constate qu'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est annexée à la demande de permis, comme prévu par l'article D.64 du Code de l'environnement et mentionne que le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure, alors que le projet est bel et bien exposé à un tel risque et plus précisément à un risque d'éboulement d'une paroi rocheuse se trouvant sur la parcelle, tel que cela est indiqué dans le permis octroyé.

Elle expose encore que dans la notice d'évaluation des incidences, il est erronément indiqué que le projet ne donne pas lieu à des phénomènes d'érosion alors qu'à tout le moins pendant les travaux, un talutage important se fera.

Elle conclut que la notice d'évaluation des incidences repose dès lors sur des données erronées et que, dans la mesure où elle part d'un postulat erroné, elle n'évalue pas correctement et de manière appropriée le risque alors que le projet a une incidence majeure sur l'homme, le sol et le paysage (très importante excavation de la roche en place, risque réel de glissement de terrain).

Elle soutient ensuite que la demande de permis d'urbanisme elle-même ne mentionne pas non plus que le bien est exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure.

Elle ajoute que, par ailleurs, quant à l'égouttage, il est mentionné dans la notice d'évaluation des incidences que les eaux usées seraient rejetées dans le réseau d'égout après avoir transité par une fosse septique, alors qu'il ressort du permis d'urbanisme, qu'il n'y a actuellement pas d'égout auquel le demandeur peut se raccorder et que le collègue ne peut même pas s'engager avec certitude que les eaux usées et épurées puissent être rejetées dans la canalisation.

Elle conclut que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement partant, à nouveau, d'un postulat erroné n'a pas évalué les incidences sur l'environnement au cas où les eaux usées ne pourraient pas être rejetées dans les égouts.

Elle voit une violation des articles D.66 et D.67 du Code de l'environnement, dans la mesure où la notice d'évaluation ne contient pas de renseignements complets, précis et exacts, n'évalue pas les effets que le projet en ces deux points susmentionnés (risque d'éboulement de la paroi rocheuse et absence de raccordement aux égouts) est susceptible d'avoir sur l'environnement, et ne contient nécessairement pas de description des mesures pour éviter ou réduire les effets négatifs importants ni d'esquisse des principales solutions de substitution.

Elle rappelle ensuite que la C.C.A.T.M. a rendu le 4 avril 2018 un avis défavorable à l'unanimité précisément en raison du risque d'éboulement de la paroi rocheuse. Elle soutient que, même si la partie adverse a été informée de la problématique suite à cet avis, elle n'a nullement été complètement et exactement informée de la problématique et n'a pu prendre de décision en connaissance de cause.

Selon elle, même si l'auteur du projet a apporté des informations complémentaires quant aux talus arrière et latéraux suite à la demande de la commune du 1^{er} mars 2018, celles-ci n'étaient pas susceptibles d'informer les parties adverses de manière complète et exacte, notamment quant à la nature de la roche, aux incidences exactes sur le terrain de l'excavation de la roche et du déboisement, de la mesure dans laquelle la stabilité du terrain rocheux était menacée. Elle en conclut que la partie adverse ne disposait que d'informations lacunaires et fragmentaires au moment de la prise de décision d'octroi du permis.

Deuxième branche

Elle rappelle que lorsqu'une demande de permis relative à un projet n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande doit examiner si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, le cas échéant, ordonner une étude d'incidences.

Elle expose encore que l'autorité doit se fonder sur des critères pertinents et ne peut se contenter d'une clause de style comme le serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et ne révèle pas l'application concrète aux caractéristiques du projet.

Elle estime qu'en l'espèce, le collège communal se contente d'une motivation stéréotypée pour conclure à l'absence d'incidences notables sur l'environnement et de nécessité d'une étude d'incidences et que le fonctionnaire délégué s'y est simplement rallié en estimant également qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement.

Elle soutient que si le collège communal avait réellement examiné la notice jointe à la demande, il se serait nécessairement rendu compte qu'elle n'était pas complète. Elle note encore que le collège communal a estimé le 12 février 2018 qu'une étude d'incidences n'était pas nécessaire, mais a sollicité le 14 février 2018 des compléments d'informations auprès de l'auteur du projet concernant le talus.

Elle en déduit une contradiction dans les motifs.

Elle affirme que le collège communal aurait dû avoir égard au risque d'accidents que peut impliquer l'excavation de la paroi rocheuse et le glissement de terre ainsi qu'au risque de pollution du sol vu l'absence de solution de rejet des eaux usées et qu'il aurait également dû avoir égard au fait que le projet se situe en partie en zone d'espaces verts selon le plan de secteur et le schéma de développement communal et que la parcelle se situe d'après le schéma en zone déconseillée à l'urbanisation.

B. La note d'observations de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse estime que le collège communal n'a pu être induit en erreur par les lacunes de la notice d'évaluation compte tenu des éléments de la note complémentaire déposée par l'architecte du demandeur de permis le 1^{er} mars 2018. Elle soutient également que la motivation de l'acte attaqué permet de

constater que le collège communal a pu prendre sa décision en parfaite connaissance de cause.

VII.2. Examen

Les erreurs ou lacunes d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement sont de nature à entraîner l'annulation d'un permis s'il est établi que l'autorité qui a statué n'a pas été informée par d'autres éléments du dossier et n'a ainsi pas pris sa décision en parfaite connaissance de cause.

En l'espèce, la notice d'évaluation jointe à la demande mentionne que "le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure". Partant, aucune étude de stabilité de la paroi rocheuse n'est jointe alors que, pourtant, le projet prévoit une excavation, un étage des deux habitations en projet étant "enterré" dans cette paroi. Suite à la demande de la commune de disposer d'informations complémentaires à propos des talus, l'architecte a indiqué que le terrain rocheux est "suffisamment stable sans risque d'éboulement", mais que "pour qu'il n'y ait pas de risque d'éboulement", un dispositif anti éboulement qui épouse le relief est prévu. Postérieurement, la C.C.A.T.M. a pourtant émis un avis défavorable dans lequel cette instance souligne que "le site est le flan rocheux très pentu de la colline boisée" et que le projet "implique une très importante excavation de la roche en place", et s'interroge "quant aux ruissellements des eaux et aux dangers résultant de la dégradation par altération de la paroi rocheuse mise à jour à l'arrière du bâtiment". Elle fait également remarquer que "tout déboisement est de nature à altérer la texture et la structure de la couche arable à l'amont de la construction et que cet état de fait peut impliquer des glissements de terrain d'autant plus importants que la pente du versant est forte (Nous avons des exemples malheureux vécus sur la commune)".

Dans sa décision d'octroi, l'autorité communale reconnaît que la demande se rapporte "à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure : l'éboulement d'une paroi rocheuse". Cependant, alors que son attention est attirée par l'avis précité sur des aspects de cette problématique qui ne sont pas abordés par les informations complémentaires déposées par le demandeur de permis (ruissellement des eaux et altération de la structure consécutive au déboisement pouvant entraîner des glissements de terrain), aucune information complémentaire n'est demandée.

Au vu de ce qui précède, *prima facie*, il n'apparaît pas que l'autorité communale était suffisamment informée sur les conséquences environnementales du

projet et a pu prendre sa décision en toute connaissance de cause. Dans cette mesure, le premier moyen est sérieux.

VIII. Deuxième moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. La requête

Le deuxième moyen est pris :

- d'une violation de l'article D.IV.53 du CoDT;
- d'une violation du principe de minutie;
- d'un défaut de motivation adéquate, pertinente et suffisante;
- de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

La partie requérante rappelle que la C.C.A.T.M. a rendu le 4 avril 2018 un avis défavorable à l'unanimité et ce en raison du risque d'éboulement d'une paroi rocheuse située sur la parcelle. Elle soutient que les parties adverses n'y ont pas répondu de manière adéquate, le collège communal se contentant uniquement de citer les informations complémentaires fournies par l'auteur du projet le 1^{er} mars 2018, alors que la C.C.A.T.M. était, au moment de son avis défavorable, en possession de ces informations complémentaires. Selon elle, la première partie adverse devait expliquer les raisons pour lesquelles elle a décidé de s'écarter de cet avis.

B. La note d'observations de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse estime que le collège communal a fait siennes les remarques complémentaires apportées par l'architecte du demandeur de permis, ainsi que la solution complémentaire préconisée de placer un filet métallique anti-chute de pierre et planter de la végétation grimpante pour stabiliser la paroi rocheuse, à l'égal du voisin de gauche de la parcelle. Elle soutient que ces motifs font partie intégrante de la décision du collège et qu'ils sont suffisants et adéquats.

VIII.2. Examen

Outre que l'avis émis par la C.C.A.T.M. est postérieur aux remarques complémentaires visées, de sorte que l'instance consultée en avait elle-même connaissance, la motivation de cet avis pointe des problématiques qui ne sont pas

abordées par l'architecte du demandeur dans sa note. Par conséquent, l'autorité communale ne les examine pas et n'indique pas les raisons pour lesquelles elle estime que, par exemple, les risques de ruissellements des eaux et de glissements de terrain craints par l'instance d'avis sont suffisamment rencontrés.

Prima facie, le deuxième moyen est sérieux.

IX. Exposé de l'extrême urgence et de l'urgence

IX.1. Thèse des parties

A. La requête

La partie requérante expose qu'il existe de toute évidence un risque que les travaux soient exécutés dans une mesure telle qu'avant l'issue d'une procédure de suspension ordinaire, la réversibilité sera difficile voire impossible.

Elle affirme également avoir agi avec toute la diligence requise lors de l'introduction du présent recours pour les raisons suivantes :

- le 28 août 2018, elle a informé le bénéficiaire du permis de son intention d'étudier l'opportunité d'un recours contre le permis;
- le jeudi 30 août 2018, elle a été informée par téléphone du prétendu début des travaux par la S.P.R.L. COVITIN;
- par ailleurs, le 28 août 2018 déjà, elle avait adressé une demande de copie du dossier à la première partie adverse. Cette copie a à nouveau été sollicitée, le vendredi 31 août 2018 par ses conseils en insistant sur l'urgence. Mais ils n'ont pu l'obtenir que le mardi 4 septembre 2018;
- le 5 septembre 2018, les travaux n'ont finalement pas débuté;
- le 6 septembre 2018, ses conseils ont interrogé le bénéficiaire du permis quant à ses intentions, mais sans obtenir de réponse;
- le samedi 8 septembre 2018, elle a constaté un début de travaux.

Elle estime dès lors avoir agi avec toute la diligence requise en introduisant sa requête le 3^{ème} jour calendrier (le 11 septembre 2018) suivant la prise de connaissance du début effectif des travaux.

Elle rappelle avoir toujours essayé de se tenir strictement informée du début des travaux, sans toutefois recevoir de réponse de la part de la S.P.R.L. COVITIN qu'elle avertissait par ailleurs de ses propres intentions.

Elle soutient, ensuite, que l'exécution du permis présente des inconvénients d'une gravité suffisante étant donné que, notamment, son cadre de vie en tant que voisine directe est dénaturé pour les raisons suivantes :

- la parcelle faisant l'objet du permis octroyé est majoritairement située en zone d'espaces verts, définie par l'article D.II.38. du CoDT comme étant "destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel". Elle "contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles";
- dans le schéma de développement communal, la parcelle est également majoritairement située en zone d'espaces verts. Même si un permis d'urbanisation existe, les autorités doivent tenir compte de la situation de la parcelle;
- le projet présente aussi d'importantes dérogations au guide communal d'urbanisme, alors qu'elle était en droit d'attendre le respect de ces règles et de son cadre de vie ou, à tout le moins, que les dérogations éventuelles à celles-ci soient prévisibles et acceptables ce qui n'est pas le cas en l'espèce, ce qu'elle critique en termes de moyens développés ci-après. Elle se réfère, sur ce point, par analogie à un arrêt n° 232.139 du 8 septembre 2015, LEJEUNE;
- l'exécution du permis est susceptible de causer de graves problèmes de sécurité, soit au moment de l'exécution des travaux, soit postérieurement. Ainsi, la C.C.A.T.M. a rendu le 4 avril 2018 un avis défavorable à l'unanimité et ce en raison du risque d'éboulement de la paroi rocheuse qui se situe sur la parcelle. Par ailleurs, le collège communal avait estimé le 14 février 2018 que l'auteur du projet devait fournir des précisions concernant les talus résultant des déblais projetés et leur stabilité et admettait donc l'existence d'un tel risque. La partie requérante se réfère sur ce point à l'arrêt n° 209.109 du 23 novembre 2010, TUDISCO. Elle rappelle que sa parcelle est mitoyenne (en hauteur) et qu'un éboulement risque de l'atteindre.
- un risque de sécurité existe pour l'ensemble des voisins, dont la partie requérante, passant (à pied ou en voiture) devant le chantier.

B. La note d'observations de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse estime que la dénaturation du cadre de vie ne peut être retenue dès lors qu'il s'agit de construire deux maisons dans une zone vouée à être construite et dont l'environnement comporte des maisons semblables construites le long de la paroi rocheuse. Elle constate que le permis de lotir du 10 septembre 1987 est antérieur à l'entrée en vigueur du plan de secteur.

S'agissant du risque d'éboulement, elle considère que la partie requérante ne le démontre pas.

C. La partie intervenante

À l'audience, la bénéficiaire du permis conteste que la partie requérante ait fait diligence, affirmant que les travaux ont commencé le 31 août par des forages effectués sur la parcelle.

Elle expose également que la dénaturation du cadre de vie alléguée n'est pas suffisamment étayée et ne se vérifie pas au vu de photo du site. En ce qui concerne le risque d'éboulement, elle affirme que celui-ci a été correctement appréhendé par son architecte qui a préconisé que le même système que celui utilisé par le voisin de gauche soit installé.

IX.2. Examen

En ce qui concerne la diligence à agir de la partie requérante

L'acte attaqué a été notifié à la requérante le 10 août 2018. Le 30 août, celle-ci est informée que les travaux commencent le lendemain. Elle affirme qu'ils n'ont débuté que le 8 septembre. La bénéficiaire du permis affirme au contraire que des travaux de sondage ont été effectués sur la parcelle le 31 août et en déduit un commencement de travaux. Elle n'en apporte cependant pas la preuve.

Dès lors qu'aucune pièce ne permet de conclure que la partie requérante n'a pas fait toute diligence pour introduire son recours, alors qu'elle montre s'être informée en temps et en heure, tant auprès de la première partie adverse qu'auprès du bénéficiaire du permis, et que les travaux ont effectivement commencé, il y a lieu de considérer qu'en l'espèce, l'extrême urgence est établie.

En ce qui concerne la gravité du dommage.

La partie requérante, dont la parcelle jouxte celle sur laquelle le projet doit s'implanter, expose craindre un risque d'éboulement, lequel s'il survient, est susceptible de causer des problèmes de sécurité. Le collège communal ne nie pas l'existence d'un tel risque et indique d'ailleurs dans l'acte attaqué que la demande se rapporte à un bien immobilier "exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'éboulement d'une paroi rocheuse". L'avis défavorable à l'unanimité émis par la C.C.A.T.M. est également motivé par le risque d'altération de la texture et de la structure de la couche arable dû au déboisement prévu ainsi que le risque de glissements de terrain dont plusieurs sont déjà survenus dans la commune.

Dès lors que cette problématique n'a pas été examinée en toute connaissance de cause par la première partie adverse, préalablement à l'octroi du permis attaqué, et compte tenu des conséquences possibles de la réalisation d'un tel risque sur la stabilité de la parcelle de la partie requérante, le dommage grave allégué est suffisamment établi.

L'urgence est établie.

Les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont remplies. La demande de suspension est accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. COVITIN est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de la décision du collège communal d'Esneux du 6 août 2018 qui octroie conditionnellement un permis d'urbanisme à la S.P.R.L. COVITIN pour la construction de deux habitations sur une parcelle cadastrée division 1, section E, n^o 635L2, avenue Iris Crahay à Esneux.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens sont réservés

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le vingt septembre deux mille dix- huit par :

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Anne-Françoise BOLLY.