

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

n° 243.905 du 7 mars 2019

A. 226.873/XIII-8529

En cause :

1. **JAVEAUX** Isabelle,
2. **PIÉRARD** Didier,

ayant tous deux élu domicile chez
M^{es} Bernard PAQUES et
Grégory WINAND, avocats,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

contre :

1. **la Commune de Walcourt**,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre BAUDINET, avocat,
rue de l'Aéroport 58 bte 1
4460 Grâce-Hollogne,
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 22 février 2019, Isabelle JAVEAUX et Didier PIÉRARD demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 5 juillet 2018 par le collège communal de Walcourt à Yves DELHALLE ayant pour objet la construction de 4 villas unifamiliales sur un terrain situé rue des Marchais, 24 à Somzée.

II. Procédure

Par une requête introduite le 5 décembre 2018, Isabelle JAVEAUX et Didier PIÉRARD demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du même acte.

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

Par une ordonnance du 25 février 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 5 mars 2019 à 09.30 heures.

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

M^e Stéphane NOPERE, loco M^{es} Bernard PAQUES et Grégory WINAND, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Martin CHABOT, loco M^e Pierre BAUDINET, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et M^e Gabriele WEISGERBER, loco M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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. En février 2016, Yves DELHALLE, introduit une demande de permis d'urbanisme pour un bien sis à Somzée, rue des Marchais, 24, cadastré section A, n° 268/03B et ayant pour objet la démolition d'une fermette et la construction de quatre villas unifamiliales.

2. Le 10 février 2016, la commune de Walcourt établit le récépissé d'une demande de permis d'urbanisme.

3. Le 2 mars 2016, le collège communal de Walcourt établit l'accusé de réception d'un dossier complet d'une demande de permis d'urbanisme.

Il y est précisé que le projet est soumis à l'avis du fonctionnaire délégué mais également du service technique provincial, de la société INASEP, du contrôleur des travaux et de ORES.

4. Le même jour, le collège communal de Walcourt sollicite l'avis de INASEP, d'IDEG, de l'agent technique, du service technique provincial et du fonctionnaire délégué.

5. Le 11 mars 2016, INASEP précise que la voirie est pourvue d'une infrastructure de distribution d'eau et en donne les caractéristiques.

6. Le 29 mars 2016, le service technique de la commune de Walcourt émet un avis favorable conditionnel et moyennant le dépôt de plans modifiés en conséquence.

7. Le 28 avril 2016, ORES émet un avis défavorable sur le projet, considérant que l'infrastructure existante du réseau de distribution d'électricité ne permet pas d'alimenter le bien.

8. Le 12 mai 2016, le collège communal invite le demandeur de permis à produire des plans modificatifs répondant aux différentes remarques et conditions formulées. Il lui demande également de déposer un dossier relatif à la modification de la voirie communale qu'implique le projet.

9. Le 22 août 2016, le service technique de la commune de Walcourt émet un nouvel avis sur la demande.

10. Du 17 novembre au 18 décembre 2017, la commune de Walcourt organise une enquête publique relative à la modification de la voirie communale. Aucune réclamation ou observation n'est déposée.

11. Le 18 janvier 2018, le conseil communal de Walcourt décide de modifier, par élargissement, le chemin communal étant anciennement le chemin vicinal n° 4 à Somzée, rue des Marchais, au droit de la parcelle cadastrée section A, n° 268/03B.

12. Le 24 avril 2018, le demandeur de permis dépose des plans modifiés.

13. Le 3 mai 2018, le collège communal de Walcourt émet un avis favorable conditionnel sur la demande et décide de solliciter l'avis préalable du fonctionnaire délégué.

14. Le 22 juin 2018, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande.

15. Le 5 juillet 2018, le collège communal de Walcourt délivre le permis sollicité, moyennant le respect de plusieurs conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué. Il est notamment motivé comme suit :

- " Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre qui, bien que repris en zone d'assainissement collectif, peut faire l'objet d'une épuration individuelle, en vertu de l'article 218 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 03 mars 2005, modifié le 06 décembre 2006, relatif au Livre II du Code de l'environnement contenant le Code de l'eau;

Considérant qu'au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement du sous-bassin hydrographique de la Sambre, le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'aléa faible, moyen ou élevé d'inondation par débordement des cours d'eau ou par ruissellement;

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

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 du Livre I^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'était donc pas requise selon sa délibération du 25/02/2016;

Vu l'avis de la société INASEP daté du 11/03/2016 libellé comme suit :

- La voirie est pourvue d'une infrastructure distribution d'eau;
- Caractéristiques de la conduite :
 - Matériau : Fonte grise;
 - Section Ø 100 mm;

Vu l'avis du Service Technique Communal daté du 29/03/2016 libellé comme suit :

- Pour chaque logement, la citerne à eau de pluie aura une capacité minimum de 5.000 litres avec utilisation minimale obligatoire pour l'alimentation des WC ainsi que pour l'arrosage et les utilisations extérieures ne requérant pas de traitement;
- Les eaux pluviales doivent être évacuées par des puits perdants, des drains dispersants, des voies artificielles d'écoulement ou par des eaux de surface, pour autant que ce ne soit pas interdit par ou en vertu d'une autre législation;
- Égouttage : en vertu du Code de l'Eau, la construction se situant dans une zone d'épuration collective dont les égouts sont reliés à une station d'épuration, le placement d'une fosse septique toutes eaux devient superficiel; toutefois, la zone n'étant pas équipée en égout séparatif, les eaux pluviales doivent être évacuées par des puits perdants, des drains dispersants, des voies artificielles d'écoulement ou par des eaux de surface, pour autant que ce ne soit pas interdit par ou en vertu d'une autre législation;
- Une chambre de visite destinée au raccordement à l'égout et au contrôle des rejets devra être placée à limite du domaine public sur le fonds du demandeur. Cette chambre devra rester accessible en tout temps;
- Le plan d'implantation du bâtiment doit prévoir un repérage de la construction par rapport à un alignement déterminé par deux points fixes existant sur les lieux (bornes, clous de repérage topographique, clôtures, murs,...). Le niveau de ces points de repère figurera aux plans ainsi que le niveau d'implantation du rez-de-chaussée par rapport à un point fixe et invariable situé à proximité de la parcelle et repéré sur le plan d'implantation. Ces mesures ont pour but de procéder à l'indication de l'implantation de la construction sur les lieux, conformément à l'article 137 du CWATUP;

- Le raccordement à l'égout devra obligatoirement être effectué par le service technique des Travaux, et ce aux frais du demandeur (voir règlement communal d'égouttage);
- La porte d'entrée sera implantée sur la façade à rue et non dans le dégagement latéral de chaque habitation;
- En vertu de l'article 552 du Code Civil, les égouts de toiture et les descentes d'eau ne peuvent surplomber la propriété voisine. À cet effet, le bac de récolte des eaux de toiture sera posé sur la tête du mur gouttereau et la descente s'implantera directement sur le mur pignon. Il en va de même pour les fondations des murs gouttereaux arrières qui devront être arasées à limite de propriété;
- Un artifice architectural simple en façade à rue permettra de distinguer chaque habitation de la voisine (forme et/ou dimension des châssis, couleur de ceux-ci, emploi ponctuel d'un parement ou bardage différent,...);
- Le gaz de ville n'étant pas disponible à Somzée et les conditions intégrales définissant les obligations d'implantation des cuves aériennes et enterrées pouvant difficilement être compatibles avec le parcellaire non bâti à disposition, il conviendra probablement de choisir un autre mode de chauffage. L'Auteur de Projet est donc amené à se positionner sur cet état de fait afin de prévoir éventuellement un local technique pour le placement d'une chaudière et la réalisation d'une cheminée, ainsi que de revoir, le cas échéant, la déclaration initiale accompagnant le dossier;
- Moyennant le respect des conditions émises ci-avant et le dépôt des plans modifiés en conséquence, j'ai l'honneur d'émettre un avis favorable;

Vu l'avis du Service Technique Provincial daté du 04/04/2016 libellé comme suit :

- Au niveau des plans du permis, je souhaite que soit présentée l'emprise actuelle du bâtiment sur plan d'implantation et que la zone noircie sur ce même plan disparaisse. Il est fait remarquer l'absence de plan quant à l'aménagement de l'accotement existant permettant l'accès aux quatre habitations (4 car-ports et 4 portes d'entrée). Une haie réduisant l'accessibilité est représentée en limite de voirie;
- Faisant suite à ma visite sur site, il est à noter la discontinuité des filets d'eau et de leurs accessoires qui me semble indispensables. Actuellement, l'accotement est tellement étroit qu'il est nécessaire d'élargir à 1m50 du bord de la bordure pour des raisons de sécurité (circulation piétonne) et d'équipements collectifs (impétrants);
- Ainsi, j'invite la commune à se réserver le droit d'imposer, le cas échéant, comme charge d'urbanisme la réalisation de filets d'eau et un élargissement de voirie conformément au décret du 06 février 2014 et à l'article 128 du CWATUP lequel prévoit une cession à la commune quitte et libre de toutes charges et sans frais pour elle;
- Mon avis favorable au point de vue voirie sur ce permis est subordonné à la levée de ces remarques;

Vu l'avis de la société ORES daté du 28/04/2016 libellé comme suit :

- Nous vous informons que l'infrastructure existante du réseau de distribution d'électricité ne permet pas d'alimenter le bien dont question ci-dessus;
- Par ailleurs, conformément aux règles et tarifs en vigueur (Règlement technique qui est un Arrêté du Gouvernement wallon et tarifs approuvés par la CwaPE), le projet soumis tombe sous la réglementation de la viabilisation des terrains. En effet, d'un premier examen du dossier, il semble que le terrain cadastré 10^e division, SOMZEE, Section A n° 268/3B résulte d'une division parcellaire. Dès lors, il appartient à celui qui l'a vendu de s'acquitter des frais prévus en la matière en ce qui concerne l'ouverture du dossier et la réalisation/adaptation éventuelle des infrastructures du réseau de distribution d'électricité et d'éclairage public;

Il est important de noter que les coûts de raccordement de la construction projetée ne sont pas compris dans les coûts de viabilisation et feront l'objet d'une offre établie sur base des éléments techniques que fournira le demandeur de ce raccordement lorsqu'il sollicitera ORES;

- D'autre part, l'Intercommunale ORES ASSETS, gestionnaire du réseau de distribution, pourra, sur base de son étude de viabilisation, imposer la mise à disposition d'un emplacement (parcelle de 6 m x 6 m) en vue d'y établir une cabine de distribution. Au vu des éléments que vous nous avez transmis, nous vous confirmons que ce ne sera pas le cas pour ce projet;
- Dans ce cadre, nous vous saurions gré de bien vouloir inviter le vendeur du terrain à compléter le formulaire qu'il trouvera sur notre site web www.ores.net, [...] et à nous le renvoyer, ainsi que ses annexes, à l'adresse [...]. Nos services pourront alors instruire son dossier;
- Dans l'attente, nous vous remettons un avis défavorable quant au raccordement au réseau d'électricité des futures villas;

Vu sa délibération du 12/05/2016 décidant :

- D'inviter le demandeur à fournir des plans modificatifs en fonction de l'avis du Service Technique Provincial daté du 04/04/2016 et également en fonction des remarques suivantes;
 - La porte d'entrée sera implantée sur la façade à rue et non dans le dégagement latéral de chaque habitation;
 - En vertu de l'article 552 du Code Civil, les égouts de toiture et les descentes d'eau ne peuvent surplomber la propriété voisine. À cet effet, le bac de récolte des eaux de toiture sera posé sur la tête du mur gouttereau et la descente s'implantera directement sur le mur pignon. Il en va de même pour les fondations des murs gouttereaux arrières qui devront être arasées à limite de propriété;
 - Un artifice architectural simple en façade à rue permettra de distinguer chaque habitation de la voisine (forme et/ou dimension des châssis, couleur de ceux-ci, emploi ponctuel d'un parement ou bardage différent,...);
 - Le gaz de ville n'étant pas disponible à Somzée et les conditions intégrales définissant les obligations d'implantation des cuves aériennes et enterrées pouvant difficilement être compatibles avec le parcellaire non bâti à disposition, il conviendra probablement de choisir un autre mode de chauffage. L'Auteur de Projet est donc amené à se positionner sur cet état de fait afin de prévoir éventuellement un local technique pour le placement d'une chaudière et la réalisation d'une cheminée, ainsi que de revoir, le cas échéant, la déclaration initiale accompagnant le dossier;
- D'inviter le demandeur à fournir les plans nécessaires à la réalisation de la procédure de modification de voirie conformément au décret du 06 février 2014;
- D'informer le demandeur que :
 - La procédure de demande du permis d'urbanisme est prorogée du délai utilisé pour l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie communale;
 - Les frais inhérents à ladite procédure de modification de voirie seront à la charge du demandeur, quitte et libre de toutes charges et sans frais pour l'Administration Communale;
 - La Ville se réserve le droit d'imposer comme charge d'urbanisme le prolongement des bordures filets d'eau sur tout le développement à rue de la parcelle ainsi que l'empierrement de l'accotement sur une largeur de 1,50 m à compter de ladite bordure en prévoyant la modification de voirie permettant de verser ces équipements dans le domaine public et ce, conformément à l'article 128 du CWATUP;

Vu le plan levé et dressé le 10/01/2017 par Monsieur MANON Jean-Pol, Géomètre-Expert;

Vu la délibération du Conseil communal du 18/01/2018 décidant notamment de modifier par élargissement le chemin communal étant anciennement le chemin vicinal n° 4 à 5651 SOMZEE, rue des Marchais, au droit de la parcelle cadastré section A n° 268/03 b;

Vu les plans modifiés introduits en date du 24/04/2018 rencontrant les remarques émises en sa séance du 12/05/2016;

Considérant qu'une version précédente du projet présentait une certaine banalité architecturale par le systématisme des ouvertures;

Considérant que les façades présentent désormais une diversité des ouvertures tout en respectant le caractère du bâti environnant;

Considérant que les matériaux utilisés sont;

- parement :
 - brique de ton rouge-brun clair;
 - brique de ton rouge-brun foncé;
- toiture :
 - tuile ton noir;
- châssis pvc ton gris;
- seuil pierre bleue;

Considérant que les matériaux utilisés sont en adéquation avec les matériaux locaux et voisins; que les habitations situées à la rue des Marchais présentent, pour la plupart, une brique de ton rouge-brun;

Considérant que le projet est de nature à s'intégrer au cadre bâti;

Considérant que le projet ne compromet pas la destination urbanistique de la zone ni son caractère architectural;

Vu sa délibération du 03/05/2018 décidant d'émettre un avis favorable conditionnel sur la demande;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande transmise par le Collège communal en date du 23/05/2018 est défavorable; que son avis daté du 22/06/2018 est libellé et motivé comme suit :

- Vu que le bien est repris au plan de secteur de Philippeville-Couvin approuvé par arrêté Royal du 24 avril 1980 en zone d'habitat à caractère rural;
- Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : Article 24 du décret du 06/02/2017;
- Considérant que l'enquête publique réalisée du 17/11/2017 eu 18/12/2017 n'a donné lieu à aucune réclamation;
- Considérant que le projet est soumis à l'avis du Conseil communal sur la question de voirie en application des dispositions du Code wallon (Art.129);
- Considérant que le Conseil communal en a délibéré en date du 18/01/2018;
- Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Technique Communal a transmis son avis en date du 22/08/2016;
- Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, ORES a transmis son avis en date du 28/04/2016;
- Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, INASEP a transmis son avis en date du 11/03/2016;
- Considérant que le projet consiste en la construction de 4 habitations en lieu et place d'une ancienne bâtisse rurale;

- Considérant que la parcelle présente une profondeur très réduite; que les logements s'implantent sur la profondeur de la parcelle et se développent en fonction de jardins disposés en partie latérale;
- Considérant que le contexte présente des séquences bâties en rangées;
- Considérant que la manière dont s'organise le projet semble en cohérence avec le bâti environnant;
- Considérant que le projet se présente sous forme de volumes principaux simples adjoints de car-port en toiture plate; que l'expression générale du projet s'intègre au cadre bâti;
- Considérant toutefois que les séquences de jardins sont étriquées et présentent une promiscuité dérangeante;
- Considérant que compte tenu de la configuration de la parcelle, la suppression d'un logement permettrait de l'aération et un meilleur équilibre;
- Considérant que le projet doit être revu dans ce sens;
- J'émet un avis défavorable au projet présenté;

Considérant les éléments dans son avis favorable conditionnel susvisé du 03/05/2018;

Considérant qu'une version précédente du projet présentait une certaine banalité architecturale par le systématisme des ouvertures;

Considérant que les façades présentent désormais une diversité des ouvertures tout en respectant le caractère du bâti environnant;

Considérant que les matériaux utilisés sont en adéquation avec les matériaux locaux et voisins; que les habitations situées à la rue des Marchais présentent, pour la plupart, une brique de ton rouge-brun;

Considérant que ce projet permet l'accès au logement pour des ménages à bas revenus; qu'il apporte une mixité sociale;

Considérant que les distances prévues au Code civil en matière de jours et vues sont respectées; qu'il n'y a donc pas de promiscuité au sens de la loi;

Considérant que ce projet est la première construction en venant de Thy-Le-Bauduin qui présente un caractère urbanisé du village de Somzée avec une densité relativement élevée;

Considérant que le projet est de nature à s'intégrer au cadre bâti;

Considérant que le projet ne compromet pas la destination urbanistique de la zone ni son caractère architectural".

IV. Demande de mise hors de cause de la seconde partie adverse

La Région wallonne demande sa mise hors cause, constatant que le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable et que l'autorité communale, auteur de l'acte attaqué, a décidé de passer outre cet avis.

Le fonctionnaire délégué a donné un avis sur la demande de permis. Même si cet avis est défavorable, il a de la sorte participé à la procédure. Il n'y a pas lieu d'accéder à sa demande de mise hors de cause.

V. Recevabilité

V.1. Thèse des parties

A. La première partie adverse

La première partie adverse soulève, tout d'abord, une exception d'irrecevabilité *ratione temporis* du recours. Elle développe les arguments suivants :

- dans le cadre de la procédure d'enquête publique organisée du 17 novembre au 18 décembre 2017, la première partie requérante est venue consulter le dossier de modification de la voirie. Dans celui-ci, se trouvait la demande de permis, la modification de voirie en étant l'accessoire;
- la décision du 18 janvier 2018 autorisant la modification de voirie a été affichée sur les lieux pendant 15 jours;
- la première requérante, avertie de la modification de voirie, devait être particulièrement attentive à la délivrance probable du permis d'urbanisme;
- l'acte attaqué du 5 juillet 2018 "a dû être affiché par le bénéficiaire du permis sur la parcelle concernée";
- les parties requérantes ont "dû prendre connaissance de l'existence du permis" dès cet affichage "vraisemblablement dans le courant du mois de juillet";
- "les requérants ont nécessairement dû se rendre compte du commencement des travaux, vu que l'exécution du permis attaqué a démarré, dans un premier temps, par la démolition de la fermette";
- "la démolition de la fermette existante constitue dès lors un fait d'évidence qui devait permettre aux requérants de comprendre que l'acte attaqué avait été délivré et leur imposait de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer de son contenu".

Elle soulève ensuite une exception d'irrecevabilité *ratione personnae*, estimant d'une part, que les parties requérantes sont domiciliées à plus de 10 km du projet et n'en subiront aucune nuisance, et d'autre part, qu'en leur qualité de propriétaires de la parcelle contiguë, elles ne démontrent pas qu'existe ou a été demandée une servitude de passage sur la parcelle concernée. Elle ajoute qu'il n'est pas démontré que celle-ci "constitue un passage pour accéder à la parcelle des requérants". En ce qui concerne la seconde partie requérante, la partie adverse met en doute sa qualité de propriétaire de la parcelle voisine.

B. Les parties requérantes

Quant à la recevabilité *ratione temporis*, les parties requérantes indiquent que, fin du mois de septembre 2018, la seconde d'entre elles a constaté que des travaux de déblaiements étant en cours sur le terrain pour l'apposition des chaises et que, suite à cela, elle a pris connaissance du permis à la commune le 8 octobre 2018.

Quant à la recevabilité *ratione personnae*, elles indiquent être copropriétaires, par succession, de la parcelle cadastrale 268, "enclavée" à l'arrière de la parcelle concernée par le projet.

V.2. Examen

Recevabilité ratione temporis

L'article 4, § 1^{er}, alinéa 3 du règlement général de procédure dispose comme suit :

- " Les recours visés à l'article 14, §§ 1^{er} et 3 des lois coordonnées sont prescrits soixante jours après que les actes, règlements ou décisions incriminés ont été publiés ou notifiés. S'ils ne doivent être ni publiés ni notifiés, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance".

Lorsqu'un acte attaquant ne doit être ni publié ni notifié aux tiers, le délai de recours en annulation commence à courir pour eux à partir du moment où ils peuvent, en étant normalement prudents et diligents, acquérir de cet acte une connaissance suffisante. Un requérant ne peut toutefois reporter arbitrairement le point de départ du délai prévu pour l'introduction du recours, en sorte que la validité en droit et le maintien d'une décision administrative demeurent incertains à l'insu de l'administration et des autres personnes intéressées. Le requérant doit ainsi se montrer normalement prudent et diligent pour acquérir la connaissance de l'acte en cause. Il ne peut passivement différer la prise de connaissance de l'acte quand des faits d'évidence doivent le rendre attentif à ce qu'un acte existe vraisemblablement. Le requérant qui a connaissance d'un acte ou peut raisonnablement en supposer l'existence est donc tenu de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer de son contenu.

En cas de contestation quant au moment de la prise de connaissance suffisante, la charge de la preuve incombe à la partie qui se prévaut de la tardiveté du recours. Cette connaissance peut s'établir par présomption, mais il appartient alors à cette partie d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir la date et, le cas échéant, la tardiveté de cette connaissance.

Par ailleurs, la connaissance suffisante d'un acte qui fait courir le délai de recours est celle de son contenu et de sa portée, ce qui n'implique pas nécessairement la communication du texte intégral de l'acte, ni la connaissance des vices qui entacheraient cet acte.

En l'espèce, la première partie adverse, qui se prévaut de la tardiveté, reste en défaut d'apporter la preuve que l'acte attaqué a effectivement été affiché sur la parcelle litigieuse. Par ailleurs, elle reste incapable de préciser la date à laquelle la fermette existante a été démolie, les services communaux indiquant tout au plus qu'elle est antérieure à la vérification de l'implantation des chaises le 2 octobre 2018. Ensuite, l'enquête publique relative à l'élargissement de la rue des Marchais est antérieure à la délivrance du permis d'urbanisme attaqué et il n'apparaît pas des quelques pièces déposées au dossier administratif relatives à cette enquête qu'il a été fait mention à cette occasion de l'existence d'une demande de permis d'urbanisme en cours d'examen. Enfin, il convient de constater que les parties requérantes résident à plus de 10 km du projet, de sorte qu'il ne peut leur être reproché de ne pas s'être immédiatement aperçues de travaux en cours sur la parcelle litigieuse.

À ce stade de la procédure, *prima facie*, la fin de non-recevoir n'est pas accueillie.

Recevabilité ratione personae

L'acte de succession et l'avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier produits par les parties requérantes démontrent leur qualité de copropriétaire de la parcelle contiguë à celle du projet, cette dernière les séparant de la voirie. À ce titre, elles disposent d'un intérêt suffisant au recours dirigé contre le permis d'urbanisme attaqué qui a pour objet la construction de quatre maisons unifamiliales sur une parcelle de 6 a 06 ca.

La fin de non-recevoir n'est pas accueillie.

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

VII.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes développent les arguments suivants :

- elles ont découvert par hasard, le 19 février 2019, en visite dans le secteur, que les travaux étaient en cours; elles ont fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État, deux jours plus tard;
- comme le relève la déclaration de succession qu'elles produisent, leur parcelle est enclavée. Or, située en zone d'habitat à caractère rural, elle est destinée à recevoir une urbanisation conforme à cette destination;
- le projet est en totale rupture par rapport au contexte bâti et non bâti et la première partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation quant au critère du bon aménagement des lieux;
- les conditions des articles 682 et 683 du Code civil sont réunies de sorte qu'elles sont en droit de réclamer une servitude de passage sur la parcelle concernée par le projet afin de désenclaver leur bien. L'exercice de ce droit est compromis par le projet attaqué;
- les photos qu'elles produisent montrent que les constructions sont en cours d'élévation sur le côté droit de la parcelle et que la partie qui pourrait être l'assiette de la servitude est encombrée de matériel;
- si les travaux se poursuivent sur l'ensemble de la parcelle litigieuse, cela empêchera tout passage et accès à leur parcelle;
- l'acte attaqué leur cause objectivement un trouble anormal du voisinage;
- le projet consiste en des volumes simples qui risquent d'être achevés avant l'issue du recours en annulation ou de la demande de suspension ordinaire.

B. La première partie adverse

La première partie adverse développe les mêmes arguments que ceux pris dans le cadre de l'exception d'irrecevabilité *ratione temporis*. Elle estime par conséquent que les parties requérantes n'ont pas fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État et éviter le préjudice qu'elles disent craindre, à savoir l'atteinte au cadre bâti et l'enclavement de leur parcelle. Elle considère que c'est d'autant plus le cas que les parties requérantes "avaient connaissance de signes tangibles (chaises

installées) d'exécution immédiate des travaux faisant l'objet du permis et n'ont pas, dès cet instant, introduit de demande de suspension en extrême urgence, qui requiert pourtant une diligence particulière".

Elle ajoute qu'en tout état de cause, les parties requérantes ne se sont pas interrogées sur le point de savoir quand le permis serait mis en oeuvre, alors qu'elles devaient se montrer proactives et, partant, interroger le bénéficiaire du permis quant au point de savoir s'il compte, rapidement ou non, mettre en oeuvre le permis qui lui a été délivré.

Quant au dommage craint, soit l'enclave alléguée, elle expose qu'elle est purement hypothétique, vu que l'issue d'une procédure judiciaire sur ce point est incertaine. Elle ajoute que, du reste, il est très peu vraisemblable que le projet empêche tout accès à la parcelle des parties requérantes, vu "les parcelles voisines cultivées contiguës à la voirie" et la "présence d'un sentier vicinal n° 21 à l'ouest du projet et à la droite duquel est renseigné un jardin".

Elle soutient que les parties requérantes ne produisent aucune pièce à l'appui de leur thèse et que la servitude à laquelle elles prétendent avoir droit sur la parcelle litigieuse étant totalement hypothétique, elles ne démontrent pas "l'existence d'un préjudice d'enclave réel d'une certaine gravité".

Quant au dommage résultant de l'implantation du projet, elle estime également que les parties requérantes ne démontrent pas concrètement en quoi le projet serait en totale rupture par rapport au contexte bâti et non bâti. Elle ajoute qu'un tel dommage ne leur serait pas personnel, puisque le projet n'aura aucune incidence sur leur cadre de vie, vu qu'elles sont domiciliées, respectivement, à plus de 10 et 12 km.

Selon elle, le préjudice d'enclave allégué n'est pas non plus personnel, vu les éléments suivants :

- dans le chef de la première partie requérante : aucun passage de fait n'est actuellement utilisé sur la parcelle litigieuse;
- dans le chef de la seconde partie requérante : il n'est pas démontré qu'elle est propriétaire de la parcelle n° 268.

VII.2. Examen

Le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel et ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par les parties requérantes alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Les parties requérantes doivent aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible. Cette double condition de diligence des parties requérantes et de l'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

Par ailleurs, l'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un dommage que subiraient les parties requérantes si elles devaient attendre l'issue de la procédure en annulation, et ce de manière suffisamment grave et immédiate. Il faut en outre que les parties requérantes aient fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État afin de prévenir utilement le dommage qu'elles craignent de subir. Le seul fait du caractère exécutoire de l'acte attaqué ne peut suffire à fonder la crainte sérieuse de ce dommage. Il appartient aux parties requérantes d'apporter des éléments concrets justifiant, au-delà de ce seul caractère exécutoire de l'acte qui leur fait grief, leur crainte sérieuse que celui-ci soit effectivement mis à exécution dans un délai rapproché.

Un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance. En d'autres termes, il existe dès la délivrance d'un permis d'urbanisme une potentialité qu'il soit mis en œuvre dans le délai de validité, soit avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif. Dès lors, les parties requérantes peuvent introduire une procédure en annulation assortie d'une demande en suspension ordinaire, même dès l'entame de leur action, à partir du moment où elles constatent la volonté de mise en œuvre du permis d'urbanisme litigieux ou, à tout le moins, qu'elles ne reçoivent pas les garanties du bénéficiaire du permis d'urbanisme quant au fait qu'il ne mettra pas en œuvre le permis le temps qu'il soit statué sur la demande en annulation. Cette requête en annulation assortie d'une demande en suspension ordinaire peut être complétée d'une demande en suspension selon la procédure d'extrême urgence lorsque les parties requérantes constatent que l'exécution du chantier entre dans une phase exécutoire et qu'il est à craindre, au vu des circonstances de l'espèce (délai de chantier, moment de survenance des atteintes aux intérêts du requérant, type de projet,...), que les atteintes à leurs intérêts vont intervenir dans un délai incompatible avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire. À ce moment-là, les parties requérantes doivent faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État.

Quant à l'extrême urgence

En l'espèce, les parties requérantes ont introduit une demande de suspension ordinaire dès qu'elles ont eu connaissance du contenu du permis et ont constaté la démolition de la fermette et l'installation des chaises. Elles ont ensuite introduit une demande de suspension d'extrême urgence dès qu'elles ont appris que les travaux de construction avaient débuté. Elles ont ainsi agi avec la diligence requise.

Par ailleurs, compte tenu de la nature du projet, et de l'état d'avancement des travaux, le risque que les dommages craints par les parties requérantes ne se réalisent avant l'issue de la procédure de suspension ordinaire est établi.

Par conséquent, l'extrême urgence est établie.

Quant à l'urgence et à la gravité des dommages allégués

Les parties requérantes invoquent deux sortes d'inconvénients résultant de l'exécution du permis d'urbanisme attaqué : d'un côté, le fait que le projet est, selon elles, en totale rupture par rapport au contexte bâti et non bâti; de l'autre, la circonstance que ce projet compromettrait l'exercice de leur droit à demander une servitude de passage sur le terrain faisant l'objet du permis d'urbanisme.

S'agissant du premier dommage, à savoir la rupture par rapport au contexte bâti et non bâti, les parties requérantes renvoient à leur deuxième moyen, dans lequel elles développent une critique tenant essentiellement au fait que le projet autorise la construction de quatre habitations implantées sur une parcelle étriquée, le long de la rue des Marchais, alors que l'ensemble des constructions résidentielles situées le long de cette rue seraient implantées différemment.

Cet inconvénient résulte en grande partie de la configuration des lieux qui fait apparaître, en zone d'habitat à caractère rural, le long d'une voirie équipée, une parcelle d'une profondeur très réduite, à savoir environ huit mètres à compter à partir de la limite de la voirie, pour une largeur d'environ 80 mètres. Par ailleurs, dès lors que les parties requérantes sont domiciliées à plus de 10 km du site du projet, ce dernier ne saurait constituer une atteinte actuelle à leur cadre de vie.

Le second inconvénient invoqué concerne le risque d'enclavement de la parcelle des parties requérantes, située à l'arrière de la parcelle litigieuse, et cadastrée section A, n° 268.

Cette parcelle est également située en zone d'habitat à caractère rural et se trouve effectivement séparée de la rue des Marchais par le terrain du projet. Les parties requérantes restent cependant en défaut d'établir que l'accès à leur parcelle se ferait actuellement en utilisant ce terrain. Cet accès est invoqué pour la première fois à l'audience mais n'est étayé par aucune pièce du dossier et est contesté par la première partie adverse.

Par ailleurs, la servitude de passage invoquée n'est reconnue par aucun acte notarié ni aucun jugement. Les parties requérantes ont confirmé, à l'audience, n'avoir introduit aucune procédure devant un juge judiciaire, seule autorité compétente pour se prononcer sur l'existence ou non d'un droit civil dans leur chef.

En toute hypothèse, dès lors qu'il n'est pas autrement établi, rapport d'expertise à l'appui, qu'aucun autre accès à la parcelle n'est possible, la gravité du dommage qu'elles invoquent n'est pas établie. Il faut à cet égard tenir compte du sentier n° 21, qui longe les deux parcelles et qui débouche sur la rue des Marchais, et de ses possibilités d'élargissement. Un risque de dommage purement hypothétique ne peut en effet pas être pris en considération pour apprécier l'existence de l'urgence.

L'urgence n'est pas établie.

L'une des 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 fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

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 3.

Les dépens sont réservés.

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

Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Anne-Françoise BOLLY.