

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

n° 243.916 du 8 mars 2019

A. 226.553/XIII-8499

En cause :

1. **THILLE** Micheline,
2. **SCHAERS** Carine,
3. **VERBOIS** Eddy,
4. **L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE DES ROCHES**,
ayant tous élu domicile chez
M^e Julien BOUILLARD, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur,

contre :

1. **la Ville de Rochefort**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme IMMOLUX,
ayant élu domicile chez
M^e Sylviane LEPRINCE, avocat,
rue du Lombard 67
5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 2 novembre 2018, Micheline THILLE, Carine SCHAEERS, Eddy VERBOIS et l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE DES ROCHES demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 20 août 2018 par laquelle le collège communal de la ville de Rochefort octroie à la société anonyme (S.A.) IMMOLUX un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements, sur un bien sis rue du Hableau à Rochefort, cadastré 1^{ère} division, section A, n^{os} 976v - 976t, et d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite le 10 décembre 2018, la S.A. IMMOLUX 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.

M^{me} Valérie MICHIELS, premier 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.

Par une ordonnance du 4 février 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 février 2019 à 10 heures et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Julien BOUILLARD, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Aurélie VANDENBERGHE, *loco* M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Florian DUFOUR, *loco* M^e Sylviane LEPRINCE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie MICHIELS, premier auditeur, a été entendue 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 6 septembre 2016, la S.A. IMMOLUX, après plusieurs réunions préparatoires en 2015, dépose une demande de permis d'urbanisme auprès des services de la ville de Rochefort en vue de la construction d'un immeuble à appartements, sur un bien sis rue du Hableau à Rochefort, sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section A, n^{os} 976v - 976t.

Le projet prend place sur un ancien site d'activité économique désaffecté (d'anciennes usines de salaison). Il constitue la dernière phase d'un projet d'ensemble portant sur la construction de trois immeubles à appartements. Deux immeubles ont

déjà été construits, "la Résidence des Roches" (11 appartements) et la "Résidence Hélios" (23 appartements), tandis que le projet litigieux vise la construction de la "Résidence Hestia". Ce dernier projet prévoit 12 appartements ainsi que l'aménagement des abords (jardins et parkings).

La construction de l'immeuble litigieux est prévue sur une parcelle privative enclavée appartenant à la S.A. IMMOLUX, tandis que l'accès à cette parcelle privative doit se faire par une parcelle commune appartenant en copropriété à cette société et aux copropriétaires de la Résidence des Roches. Les règles régissant la copropriété indivise de ce terrain figurent dans un acte de base du 4 juin 1996, modifié le 1^{er} octobre 1998.

2. Après le dépôt de documents complémentaires, le dossier est jugé complet le 9 septembre 2016.

3. Au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort, adopté par un arrêté royal du 22 janvier 1979, le terrain est situé en zone d'activité économique mixte.

Le projet se situe également dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) 1/B.2, approuvé par arrêté ministériel du 26 octobre 1994. Le bien litigieux y est rangé en "zone à destination mixte" (résidence, hôtellerie, équipements administratifs et commerciaux de proximité).

Enfin, il se situe le long d'un cours d'eau de troisième catégorie (La Lhomme) et en zone d'aléa d'inondation faible.

4. Une enquête publique se tient du 15 au 29 septembre 2016. Quinze réclamations sont introduites ainsi qu'une pétition reprenant 70 signatures. L'enquête révèle notamment un problème civil de servitude, lié à la copropriété du terrain servant d'accès à l'immeuble litigieux.

5. Le 26 septembre 2016, le service Logement de la ville de Rochefort émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 27 septembre 2016, la Zone de secours DINAPHI (service incendie) émet un avis favorable conditionnel.

7. Le 5 octobre 2016, le service technique communal de la ville de Rochefort adresse une note technique au collège communal relative aux impétrants.

8. Le 7 octobre 2016, le département de la nature et des forêts (D.N.F.) de la direction de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) émet un avis favorable conditionnel.

9. Le 7 octobre 2016, la direction des cours d'eau non navigables du département de la ruralité et des cours d'eau émet un avis défavorable, aux motifs, notamment, que "le bâtiment se situe trop près de la crête de berge" de la Lhomme et qu'il supprime tout accès au cours d'eau.

10. Le 10 octobre 2016, le collège communal décide de solliciter un complément d'informations auprès du demandeur de permis, "concernant la problématique de la copropriété".

11. Le 26 octobre 2016, le demandeur de permis envoie les informations complémentaires sollicitées par le collège, à savoir "l'acte de base de 1996, l'acte notarié du 1^{er} octobre 1998 rectifiant cet acte de base et approuvant définitivement le plan d'implantation".

12. Le 5 décembre 2016, la commission communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) de la ville de Rochefort émet un avis défavorable. Elle considère que le projet présente trop de points négatifs : "avis négatif des Cours d'Eau, déboisement non autorisé sur la crête de berge, accessibilité au bâtiment via une servitude appartenant à la copropriété".

13. Le 12 décembre 2016, le collège communal émet un avis défavorable, estimant que le projet doit être revu de manière conséquente, et sollicite l'avis du fonctionnaire délégué sur les dérogations au P.C.A. n° 1/B.2.

14. Le 23 février 2017, le demandeur dépose, avec l'autorisation du collège communal, des plans modificatifs ainsi qu'un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. La principale modification porte sur le recul du bâtiment par rapport à la crête de berge.

15. Une nouvelle enquête publique est réalisée du 7 au 21 mars 2017 au motif que le projet déroge aux prescriptions du P.C.A. 1/B.2 en ce qui concerne :

- le gabarit des constructions : la hauteur sous corniche de 11 m au lieu de 10,50 m sur une petite partie de la toiture (5 m);
- l'asymétrie de la toiture sur une petite partie au lieu d'une "toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente pour les volumes principaux".

Elle suscite 14 réclamations et une pétition comportant 68 signatures.

16. Le 19 avril 2017, la direction des cours d'eau non navigables du département de la ruralité et des cours d'eau, émet un avis favorable.

17. Le 15 mai 2017, le collège communal sollicite auprès du demandeur de permis un complément de dossier permettant notamment aux autorités compétentes de juger si les droits civils des tiers sont respectés et si le projet peut être mis en œuvre (problématique de l'accès à l'immeuble projeté).

18. Le 5 mars 2018, la S.A. IMMOLUX transmet au collège une note de consultation de son conseil, relative au respect des droits civils des tiers (droit de passage et accès à la parcelle A974v).

19. Le 23 avril 2018, le collège communal émet un avis favorable sur le projet et sollicite l'avis du fonctionnaire délégué à propos des dérogations.

20. Le 28 mai 2018, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur les dérogations sollicitées et sur le projet.

21. Le 4 juin 2018, le collège communal sollicite des plans modifiés. Les modifications sollicitées portent sur l'emplacement des compteurs d'eau, sur l'égouttage pour que le raccordement se fasse dans le collecteur de l'Intercommunale namuroise des services publics (INASEP) et sur le revêtement des zones de parking et de manœuvre des véhicules.

22. Le 11 juin 2018, l'INASEP marque son accord sur le raccordement à ses collecteurs.

23. Le 5 juillet 2018, la Zone de secours DINAPHI émet un avis favorable concernant le placement d'une conduite d'eau et d'une borne incendie sur le terrain litigieux.

24. Le 6 août 2018, des plans modificatifs sont déposés par le demandeur de permis.

25. Le 20 août 2018, le collège communal de la ville de Rochefort octroie sous conditions le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.A. IMMOLUX est accueillie.

V. Conditions de la suspension

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.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de l'excès de pouvoir, par la violation des articles D.50, D.62, D.63, D.64, D.65, D.66, D.67, D.68 et D.75 du Code de l'environnement, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la motivation adéquate.

Les requérants font valoir, à titre liminaire, que le Code de l'environnement a été modifié par un décret du 24 mai 2018. L'article 58, qui règle les dispositions transitoires, dispose que les demandes de permis d'environnement et unique sont traitées selon les règles en vigueur au jour de leur introduction. Ils ajoutent que si cette disposition ne paraît pas viser les permis d'urbanisme, elle vise également "les autres démarches administratives". Dans le doute, les requérants entendent viser les deux dispositions (avant et après décret).

Dans le cas où le nouveau décret du 24 mai 2018 précité serait applicable en l'espèce, les requérants suggèrent de poser une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle, en considérant qu'il viole le principe de standstill.

Première branche

Les requérants font grief à l'acte attaqué de n'examiner à aucun moment les incidences du projet sur l'environnement, notables ou non.

Deuxième branche

Ils font grief à l'acte attaqué de ne pas se prononcer formellement sur la nécessité d'élaborer une étude d'incidences sur l'environnement.

Troisième branche

Ils font valoir que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est lacunaire quant à l'esquisse des principales solutions de substitution, quant à l'incidence du projet sur les risques d'inondations et sur la perte d'intimité pour les voisins.

Les requérants estiment que le collège communal aurait dû s'interroger sur la possibilité de prévoir moins de logements, sur base d'une implantation différente, avec des meilleurs solutions de parkings, ainsi que suggéré par la C.C.A.T.M.

Ils constatent également que l'étude d'ensoleillement déposée par le demandeur de permis paraît incomplète, ne visant pas la perte d'ensoleillement après 16 h durant la période estivale. Ils ajoutent que la notice est particulièrement sommaire sur la perte d'intimité engendrée par le projet sur les vis-à-vis des immeubles existants, donnant en arrière zone de cours et jardins.

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

Première et deuxième branches

La Région wallonne estime que l'acte attaqué fait apparaître de manière suffisante les raisons de ne pas solliciter d'étude d'incidences. Il examine en effet les incidences du projet en termes d'aménagement des lieux, le raccordement à la conduite d'eau, le revêtement des emplacements de parking, la végétation et l'impact visuel.

Elle fait valoir qu'en outre, l'acte attaqué impose plusieurs conditions particulières d'exploitation relatives, notamment, au raccordement des égouts, à la coupe des arbres en dehors de la période de nidification, et enfin, à la plantation d'une haie tout le long de la Lhomme.

Troisième branche

Elle rappelle les termes de la notice d'évaluation des incidences quant à l'esquisse des principales solutions de substitution, formulée comme suit :

" Toutes les mesures de substitution sont décrites ci-dessus. Il n'y en a pas d'autres envisagées. S'agissant d'un immeuble à appartements, les impacts par rapport à l'environnement sont relativement limités".

Elle estime que le grief manque en fait dans la mesure où il ressort du dossier administratif qu'avant le dépôt de la demande de permis d'urbanisme litigieuse, des solutions différentes ont été réfléchies et proposées et qu'ainsi, le nombre d'appartements a été revu à la baisse (de 14 appartements à 12).

Concernant le risque d'inondations, elle constate que le projet a été remanié pour aboutir à un éloignement de la crête de la berge de la Lhomme, ce qui a donné lieu à un avis favorable de la direction des cours d'eau non navigables en date du 19 avril 2017.

Concernant la perte d'ensoleillement, elle se réfère à l'étude d'ombrage présentée par la partie intervenante, laquelle permet d'affirmer qu'à aucun moment de l'année, une incidence ne pourrait exister sur l'ensoleillement des autres constructions voisines.

En ce qui concerne les préjudices de vue et la perte d'intimité, elle cite un extrait de la motivation de l'acte attaqué selon lequel "le choix de proposer deux volumes parallèles et de hauteurs différentes permet de réduire l'aspect massif et imposant d'un tel immeuble" et que "tant les matériaux que l'aspect architectural s'intègre aux deux bâtiments voisins déjà construits par Immolux" (acte attaqué, page 11).

Elle ajoute qu'il ressort du plan d'implantation que les copropriétaires de la Résidence des Roches n'ont qu'une vue latérale sur le projet litigieux. Quant à la deuxième partie requérante, elle fait valoir que c'est depuis sa chambre qu'elle dispose d'une vue sur le projet litigieux et non depuis une pièce de vie.

C. La requête en intervention.

La partie intervenante estime que la question préjudicielle que sollicitent les requérants est sans objet puisque le dossier contient bien une esquisse des principales solutions de substitution et les raisons du choix du demandeur.

Première branche

Elle fait valoir que l'analyse des incidences potentielles sur l'environnement peut ressortir de l'ensemble de la motivation de l'acte. Elle estime qu'il se déduit de l'ensemble des points examinés dans les différents avis que le collège communal considère que le projet n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

Elle précise encore que l'autorité a aménagé un juste équilibre entre les intérêts en présence, à savoir le projet, la protection de l'environnement et le cadre de vie des riverains.

Deuxième branche

Elle s'en remet à la sagesse du Conseil d'État.

Troisième branche

Quant aux principales solutions de substitution

- S'agissant de l'implantation du projet, la partie intervenante fait remarquer que les plans joints à la convention du 4 juin 1996, incluant notamment l'acte de base d'origine de la copropriété de la Résidence des Roches, ainsi que sa modification par l'acte du 1^{er} octobre 1998, font apparaître un lot privatif et une zone de bâtisse spécifique, dans laquelle le projet doit nécessairement s'implanter. Elle en déduit qu'il n'est donc pas possible d'implanter l'immeuble à front de rue, puisqu'il se trouverait sur les parties communes. Elle ajoute qu'il ne serait pas sérieux d'exiger du demandeur qu'il recherche une solution de substitution non conforme au P.C.A.

Elle précise également que la construction de deux maisons unifamiliales ne constitue pas une solution de substitution, mais bien un projet différent de celui d'un immeuble à appartements.

- En ce qui concerne le gabarit, elle indique qu'elle a justifié expressément le choix de ne pas prévoir un bâtiment aussi imposant que le permet le P.C.A., afin de garder une cohérence avec le bâti voisin. Elle fait valoir que le collège communal a adhéré aux options architecturales qu'elle a retenues, en indiquant notamment ce qui suit :

" [...] le choix de proposer deux volumes parallèles et de hauteurs différentes permet de réduire l'aspect imposant et massif d'un tel immeuble;

Considérant que tant les matériaux que l'aspect architectural s'intègre[nt] aux deux bâtiments voisins déjà construits par IMMOLUX" (acte attaqué, p.10).

- Elle indique, concernant l'orientation du bien, qu'elle est fonction des servitudes conventionnelles orientées vers le jardin commun. Elle renvoie au rapport urbanistique qui précise bien le choix qui a été fait dans les termes suivants :
 - " les percements en façade Nord-Ouest (voisin de droite//rue) ont été réduits au maximum. Ces fenêtres occupent principalement des fonctions de nuit, comme les chambres restant compatibles avec la fonction de jour du jardin voisin".

Quant au risque d'inondation

La partie intervenante met en évidence le fait que les constructions prenant place sur un terrain situé en zone d'aléa d'inondation faible, comme en l'espèce, doivent être surélevées de 30 centimètres par rapport au terrain naturel. Elle souligne que le projet litigieux prévoit une marge de sécurité supplémentaire en élevant le projet à 40 centimètres par rapport au terrain naturel.

Elle indique que les superficies non bâties de l'ensemble immobilier sont suffisamment importantes pour que l'implantation d'un immeuble supplémentaire ne modifie pas de manière significative le régime des eaux. Elle souligne que la direction des cours d'eau non navigables, dans son avis du 9 septembre 2016, a précisé que le terrain a été aménagé par des talus empêchant l'accès au cours d'eau et protégeant, *de facto*, le terrain.

Enfin, elle rappelle que le projet prend la place d'un ancien bâtiment industriel qui occupait la majeure partie de la parcelle, de sorte qu'il n'implique pas une toute nouvelle urbanisation supplémentaire.

Quant à l'étude d'ensoleillement

L'intervenante fait valoir qu'il ressort de l'examen de la projection en été à 16h00, dans l'étude d'ombrage qu'elle a produite, que l'ombre n'affectera pas les constructions voisines pour le reste de la journée.

Elle note que l'étude d'ensoleillement déposée par les requérants confirme en tous points l'étude réalisée lors de la demande de permis.

Quant à la perte d'intimité

S'agissant de la deuxième requérante, la partie intervenante indique que le projet respecte les distances prévues par le Code civil vis-à-vis de sa propriété et rappelle les termes du rapport urbanistique précités. Enfin, selon elle, la deuxième

requérante a la possibilité de réduire encore cette vue et même de la supprimer en laissant grandir la haie en bordure de propriété.

Elle estime par ailleurs que la notice ne doit pas "se justifier" spécialement vis-à-vis du jardin commun et de la Résidence des Roches dans la mesure où la convention du 4 juin 1996 instaure une servitude mutuelle de vue. En outre, elle observe que l'implantation projetée n'entraîne aucune vue droite sur les immeubles existants mais seulement des vues obliques et qu'il en aurait été autrement si l'immeuble avait été orienté dans l'autre sens.

VI.2. Examen prima facie

À titre liminaire

Le décret du 24 mai 2018 "transposant la directive 2014/52/UE du Parlement européen et du Conseil de 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement et modifiant le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement en ce qui concerne la dématérialisation et la simplification administrative et diverses dispositions" a été publié au Moniteur belge le 6 juin 2018 et, en l'absence d'indication en sens contraire, est entré en vigueur le 16 juin 2018.

L'article 58 de ce décret prévoit des mesures transitoires en ces termes :

- " Les demandes de permis d'environnement ou de permis unique, les déclarations, les propositions de complément ou de modifications des conditions particulières d'exploitation, les demandes de complément ou de modification des conditions particulières d'exploitation ou autres démarches administratives introduites avant l'entrée en vigueur du présent décret, ainsi que les recours administratifs y relatifs, sont traités selon les règles en vigueur au jour de l'introduction des actes susmentionnés".

À l'instar des parties requérantes, il y a lieu de constater que cette disposition ne vise pas expressément les demandes de permis d'urbanisme, de sorte qu'on peut se demander si ces dernières peuvent également bénéficier du régime transitoire. Les travaux préparatoires du décret n'apportent aucune précision.

Dès lors, à défaut de disposition transitoire englobant expressément les demandes de permis d'urbanisme, il convient de se référer au principe général selon lequel les demandes de permis dont le dépôt est antérieur à une modification de la législation poursuivent leur instruction sur la base des dispositions en vigueur à la date de l'accusé de réception de la demande et appliquer ainsi aux demandes de permis d'urbanisme le même régime transitoire que celui applicable aux demandes de permis unique ou d'environnement. Raisonner autrement conduirait à ce que les

demandes de permis d'urbanisme introduites avant l'entrée en vigueur du décret précité du 24 mai 2018 soient soumises au nouveau régime, et ce de manière discriminatoire par rapport aux demandes de permis uniques ou d'environnement. Il en est d'autant plus ainsi que les documents d'évaluation des incidences sur l'environnement, dûment complétés, doivent être annexés à la demande dès son introduction.

En l'espèce, dans la mesure où la demande de permis d'urbanisme a été introduite le 6 septembre 2016, soit avant l'entrée en vigueur du décret du 24 mai 2018 précité, elle ne doit pas être soumise aux dispositions de celui-ci. La question préjudicielle des parties requérantes est, dès lors, sans objet.

Sur la première branche

La motivation des permis et des refus de permis au regard des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement imposée par l'article D.64 du même Code est distincte de celle qui doit porter sur la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidences prévue en principe au début de la procédure. Elle constitue une formalité substantielle. Elle doit être proportionnée à la nature du projet en question. Il faut, notamment, que la motivation de l'acte et les conditions qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que les nuisances resteraient dans des limites acceptables pour le voisinage.

En l'espèce, l'autorité n'a pas examiné de manière systématique les différents critères d'appréciation énoncés à l'article D.66 du Code de l'environnement. Certes, l'autorité a "visé" les différents avis donnés, a résumé les réclamations et a imposé des conditions particulières tenant compte notamment de la période de nidification et de la faible profondeur de l'égout communal. Toutefois, il existe d'autres éléments de l'environnement sur lequel le projet pourrait avoir une incidence, notamment des nuisances pour le voisinage en termes de perte d'intimité, le projet prenant place en arrière-zone, ou encore en matière de mobilité, des pertes de places de parking. Il ne ressort pas de la motivation que l'auteur de l'acte attaqué se soit à suffisance prononcé sur ces incidences environnementales du projet. Il est renvoyé pour le surplus à l'examen du quatrième moyen.

La première branche du moyen est sérieuse.

Sur la deuxième branche

L'autorité désignée doit prendre une décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles elle estime, au terme d'un "examen", que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2. À défaut, et conformément à l'article D.68, § 2, alinéa 6, les raisons concrètes de cette décision doivent à tout le moins ressortir de l'acte final, par lequel l'autorité se prononce sur la demande de permis, autrement qu'au moyen d'une clause de style comme serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et n'en fait pas l'application concrète aux caractéristiques du projet. Cet examen doit être fondé sur les critères pertinents et l'étendue nécessaire de cette motivation peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer.

En l'espèce, l'accusé de réception de la demande de permis d'urbanisme ne contient aucune décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles le collège communal estime, au terme d'un "examen", que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2.

Dans sa décision finale d'octroi du permis d'urbanisme litigieux, le collège communal n'a pas expressément comblé cette lacune et ne s'est pas davantage prononcé sur l'absence de nécessité de réaliser une étude d'incidences.

Ainsi, comme exposé lors de l'examen de la première branche du moyen, il existe en l'espèce plusieurs éléments de l'environnement sur lequel le projet pourrait avoir une incidence, éléments sur lesquels l'administration ne s'est pas suffisamment prononcée pour conclure à l'absence d'incidences notables sur l'environnement et pour conclure à l'absence de nécessité de réaliser une étude d'incidences.

Le moyen pris de la violation de l'article D.68, § 2, alinéa 6, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, est sérieux.

Sur la troisième branche

L'objet d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, qui doit être aussi complète que possible, est d'indiquer à l'autorité qui doit statuer, les effets prévisibles de l'objet de la demande sur l'environnement, afin de lui permettre

d'apprécier s'il y a lieu d'ordonner une étude d'incidences ou d'imposer des conditions particulières. À cet égard, une inexactitude ou une insuffisance de la notice ne peut entraîner l'annulation de l'acte attaqué que si elle est de nature à avoir induit l'autorité en erreur ou à l'avoir empêchée de statuer en connaissance de cause.

Sur l'esquisse des principales solutions de substitution

L'article D.67, § 3, 4^o, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, tel qu'applicable au cas d'espèce, dispose comme suit :

" § 3. La notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences comportent au minimum les informations suivantes :

[...]

4^o une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par l'auteur d'étude d'incidences ou par le demandeur et une indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets sur l'environnement".

Il est admis que les termes "esquisse" et "principales", figurant à l'article D.67 du Code, révèlent que l'étude des alternatives ne doit pas être détaillée et qu'elle ne doit pas viser toutes les alternatives envisageables. L'absence d'une esquisse des principales solutions de substitution envisagées doit être traitée comme une lacune du dossier de demande et n'entraîne l'annulation du permis que si elle n'a pas permis à l'autorité de statuer en connaissance de cause.

En l'espèce, la rubrique n^o 8 de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, consacrée à l'esquisse des principales solutions de substitution, est rédigée comme suit :

" Toutes les mesures de substitution sont décrites ci-dessus. Il n'y en a pas d'autres envisagées. S'agissant d'un immeuble à appartements, les impacts par rapport à l'environnement sont relativement limités".

Si cette affirmation tend à minimiser les impacts du projet sur l'environnement et ne fait pas état des alternatives qui ont été envisagées en amont du projet, d'autres éléments contenus dans le dossier administratif montrent que des alternatives au projet tel que présenté ont été envisagées avant le dépôt de la demande. Ainsi, le dossier administratif illustre que des projets antérieurs plus denses ont été envisagés, avec notamment davantage de places de parking, et un plus grand nombre d'appartements et qu'ils ont ensuite été écartés.

Par ailleurs, le rapport urbanistique qui accompagne la notice fait état de plusieurs alternatives, notamment en termes d'implantation et de gabarit. Il ressort

ainsi de ce document qu'une implantation perpendiculaire à la Lhomme, plutôt que parallèle, a été privilégiée afin "d'assurer un dégagement visuel tant pour les logements voisins existants que pour les futurs logements" (p. 2/5 du rapport urbanistique). En termes de gabarit, le choix a été posé de ne pas développer une volumétrie aussi importante que ce que permet les prescriptions du P.C.A. et d'y déroger "par le recours à une double toiture afin de rabaisser visuellement le faîte, de réduire les pignons et de travailler sur deux gabarits distincts, pour éviter l'impression de masse" (p. 4/5 du rapport urbanistique).

En termes de localisation, l'autorité a pu parfaire son information par les plans d'implantation annexés à l'acte de base du 4 juin 1996 et à la convention du 1^{er} octobre 1998, illustrant une contrainte parcellaire, et montrant que la construction du bloc d'appartements Hestia ne peut se faire que dans la zone privative prévue à cet effet. À cet égard, s'il est toujours loisible à l'autorité de refuser un permis lorsqu'elle estime que sa localisation n'est pas opportune, il est néanmoins admis que les solutions qui ne sont pas "possibles" ne doivent pas être envisagées et que toute solution de substitution doit permettre d'atteindre les objectifs du projet.

Enfin, il ressort encore du dossier administratif que le projet litigieux a évolué au cours de son instruction administrative et a subi plusieurs modifications dans un sens plus favorable à l'environnement. Ainsi, afin de limiter le risque d'inondations, le projet a été reculé de plus de 7 mètres par rapport à la crête de la berge de la Lhomme, le revêtement de la zone de manœuvre est devenu perméable, l'égout communal a été préservé, étant à très faible profondeur et souvent surchargé lors de fortes pluies, ou encore, dans un autre registre, la période de nidification a fait l'objet d'une attention particulière.

Il résulte de ce qui précède que l'autorité a pu statuer en connaissance de cause s'agissant de l'esquisse des principales solutions de substitution et que des alternatives ont été imposées, dans un sens plus favorable à l'environnement.

Le premier grief n'est dès lors pas sérieux.

Sur le risque accru d'inondations

Le dossier administratif ne se limite pas à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, mais comporte aussi les avis de la direction des cours d'eau non navigables, en sorte que l'auteur de l'acte attaqué avait parfaitement connaissance d'un risque accru d'inondations à l'endroit litigieux. Ainsi qu'exposé précédemment, ce risque a été pris en compte par l'autorité qui a imposé une modification de l'implantation du projet, en recul de la crête de la berge de la

L'homme, et a imposé d'autres conditions particulières (relatives au revêtement perméable de la zone de manœuvre et à l'égouttage) afin de rendre le risque acceptable.

Ce grief n'est dès lors pas sérieux.

Sur la perte d'intimité et la perte d'ensoleillement

S'agissant de l'impact du projet sur le voisinage immédiat, en termes de pertes d'intimité, de vue et d'ensoleillement, il y a lieu de constater que l'ensemble des pièces composant le dossier administratif a permis à l'autorité communale de statuer en toute connaissance de cause.

Ainsi, une étude d'ombrage suffisamment précise pour que l'autorité puisse se forger une opinion, accompagne la notice et le rapport urbanistique. En outre, les différents plans d'implantation, les reportages photographiques, les avis donnés par les différentes instances consultées et les réclamations formulées durant l'enquête publique lui ont permis de déterminer dans quelle mesure le projet litigieux, dont elle reconnaît l'enclavement en arrière-zone, est susceptible de générer, pour les voisins immédiats, une perte d'intimité ou de luminosité.

Autre chose est de déterminer si elle a adéquatement et suffisamment motivé l'acte attaqué sur ces points. À cet égard, l'examen de la première branche du moyen et du quatrième moyen, auquel il est renvoyé, révèle une insuffisance de la motivation formelle.

Il résulte de ce qui précède que la troisième branche du moyen n'est pas sérieuse.

Le premier moyen est sérieux dans ses deux premières branches.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La requête

Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du principe de bonne administration, du défaut de motivation interne, ainsi que de la

violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les requérants constatent que le caractère exceptionnel des dérogations au P.C.A. n° 1/B.2 octroyées en l'espèce n'est nullement justifié dans l'acte attaqué. Ils estiment qu'en réalité, il s'agit d'une dérogation d'agrément pour justifier un projet démesuré et trop ambitieux.

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

La seconde partie adverse conteste l'argumentation des requérants en reproduisant l'avis favorable du fonctionnaire délégué émis à propos des dérogations et en citant des extraits de la motivation de l'acte attaqué.

C. La requête en intervention.

L'intervenante souligne que l'acte attaqué qualifie la dérogation relative à la volumétrie de "minime" et la justifie en posant que cela permet de créer une terrasse pour le logement de coin.

Selon elle, l'acte attaqué justifie donc bien la nécessité d'accorder la dérogation pour la réalisation optimale du projet précis en ce lieu précis.

Elle rappelle, comme elle l'a exposé dans la réponse au premier moyen, que le projet reste bien en-deçà du gabarit maximal autorisé par le P.C.A. Elle ajoute que la dérogation relative aux toitures asymétriques se justifie pour réduire l'impact du volume au regard du maximum autorisé par le P.C.A.

VII.2. Examen prima facie

S'agissant du caractère exceptionnel de la dérogation, il y a lieu de rappeler que l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du CWATUP, - encore applicable en l'espèce -, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel. Le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme. La motivation peut être succincte, pour autant qu'elle n'est pas vague et passe-partout et permet de

comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet.

Sans explication, le caractère minime d'une dérogation apparaît davantage comme un motif d'envisager le retour à la règle plutôt que la dérogation.

Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence décisionnelle, notamment en ce qui concerne la compatibilité du projet avec les exigences du bon aménagement des lieux. Seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée par le Conseil d'État, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise. Ainsi, lorsque des requérants opposent à la conception de l'autorité leurs propres conceptions, le Conseil d'État n'a pas à privilégier l'une ou l'autre dès lors qu'il n'apparaît pas du dossier administratif que cette autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation.

En l'espèce, le projet litigieux implique deux dérogations au P.C.A. 1/B.2, approuvé le 26 octobre 1994. D'une part, en ce qui concerne le gabarit des constructions, la hauteur sous corniche est de 11 mètres au lieu de 10,50 mètres, sur une petite partie de la toiture (5 mètres), et d'autre part, en ce qui concerne l'asymétrie de la toiture, celle-ci dérogeant sur une petite partie à la règle de "la toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente pour les volumes principaux".

Dans son avis favorable, entièrement reproduit dans l'acte attaqué, le fonctionnaire délégué se prononce comme suit au sujet des dérogations :

" [...]

Considérant qu'aucune réclamation ne vise les points dérogatoires du projet;

Considérant que le projet respecte le PCA susvisé tant au point de vue de l'implantation des constructions que de l'aménagement des abords;

Considérant que l'impact du projet présenté, tant en taille qu'en gabarit, est inférieur à ce qui aurait pu être autorisé par les prescriptions du PCA;

[...]"

Dans l'acte attaqué, ces deux dérogations sont motivées comme suit :

" [...]

Considérant cependant que la dérogation relative à la volumétrie est minime (+ 50 cm de hauteur sous corniche sur une longueur de 5 mètres) et ce, afin de créer une terrasse pour le logement de coin;

Considérant que l'asymétrie de toiture est justifiée de par cette création de terrasse en lieu et place d'une partie de la toiture;

[...]".

En l'espèce, il apparaît de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a envisagé comme possible l'application de la règle dans son principe et a justifié la nécessité de ces deux dérogations (hauteur sous corniche surélevée de 50 centimètres et asymétrie de la toiture) par la création d'une terrasse au dernier étage de l'immeuble. Toutefois, l'acte attaqué reste silencieux sur la nécessité de créer cette terrasse.

Dans cette mesure, le deuxième moyen est sérieux.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. La requête

Le troisième moyen est pris de la violation de l'article 30 du CWATUP, des articles 1^{er} et suivants de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et du principe de bonne administration.

Les requérants font valoir que le P.C.A. n° 1/B.2, approuvé le 26 octobre 1994, constitue non pas une dérogation au plan de secteur mais une révision de celui-ci, dans la mesure où il porte atteinte à son économie générale. Ils constatent en effet que, dans la totalité de la zone d'activité économique mixte prévue au plan de secteur, le P.C.A. prévoit une affectation non conforme à ce zonage, en prévoyant de l'équipement communautaire sur un tiers de la zone et une destination mixte (résidence, hôtellerie et équipements administratifs et commerciaux de proximité) sur les deux tiers restants.

Ils estiment que le permis d'urbanisme attaqué, fondé sur un P.C.A. illégal, dont il convient d'écarter l'application conformément à l'article 159 de la Constitution, est par voie de conséquence lui aussi illégal.

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

La seconde partie adverse fait valoir que le P.C.A. n° 1/B.2 respecte l'économie générale du plan de secteur étant donné qu'il ne modifie pas l'équilibre entre les zones urbanisables et les zones non urbanisables et qu'il répond aux besoins de la commune qui souhaite que la zone soit destinée à l'équipement communautaire et à la destination mixte.

Elle souligne qu'en l'espèce, la nouvelle affectation permet un aménagement compatible avec la proximité du parc des Roches et le contexte résidentiel actuel, comme le mentionnent les prescriptions urbanistiques du P.C.A.

La partie adverse reproduit ensuite certaines prescriptions urbanistiques du P.C.A. en cause, comme suit :

- "l'ancienne usine de Salaison BORSUS après avoir été reprise par la société «Les Nutons» est actuellement désaffectée";
- le parc des Roches se trouve à proximité de cette ancienne usine et il n'est "pas souhaitable de recréer une activité industrielle sur ce site compte tenu de cet environnement et du fait que l'ancienne usine est intégrée au tissu résidentiel";
- le P.C.A. "couvre le site concerné et lui confère des destinations nouvelles, à savoir, d'une part «zone d'équipement communautaire» et, d'autre part «zone à destination mixte». Il doit donc être annoncé comme «dérogatoire au plan de secteur»".

Dès lors, selon la Région wallonne, le P.C.A. dérogatoire est tout à fait légal, de sorte que l'acte attaqué adopté en considération de ce P.C.A. dérogatoire est donc lui aussi parfaitement légal.

C. La requête en intervention

La partie intervenante observe que la jurisprudence citée par les requérants est relative à l'octroi des permis en dérogation au plan de secteur. Or, le critère n'est pas de savoir si le P.C.A. couvre ou non une zone entière du plan de secteur.

Elle précise qu'en l'espèce, la note préliminaire aux prescriptions écrites du plan dérogatoire dispose très précisément que l'ancien site de production de salaisons étant désaffecté, il est nécessaire de revoir les affectations prévues.

Enfin, elle fait valoir que l'hôtellerie et les équipements administratifs et commerciaux de proximité sont des activités de service et de distribution au sens de l'article 30 du CWATUP définissant la zone d'activité économique mixte, de sorte que le P.C.A. dit 1/B.2 ne vide pas le plan de secteur de son contenu, puisqu'il vise un certain nombre d'affectations conformes à l'article 30 du CWATUP.

VIII.2. Examen prima facie

Le plan particulier d'aménagement, devenu P.C.A., 1/B.2 approuvé le 26 octobre 1994, affecte le périmètre concerné à l'équipement communautaire pour un tiers et à une destination mixte pour deux tiers (résidence, hôtellerie, équipements administratifs et commerciaux de proximité), étant précisé que "la résidence doit être considérée comme affectation prioritaire et obligatoire" (article XII - Destination).

Dès lors, il s'écarterait du plan de secteur affectant ce périmètre en zone d'entreprises artisanales ou zone de moyennes et petites entreprises (article 173.2.1.3 de l'ancien CWATUP, devenue zone d'activité économique mixte). Dans la note préliminaire aux prescriptions urbanistiques dudit P.C.A., il est d'ailleurs précisé que celui-ci "doit donc être annoncé comme «dérogatoire au plan de secteur»".

Lorsque le P.C.A. 1/B.2 a été approuvé le 26 octobre 1994, l'article 14, alinéa 3, de l'ancien CWATUP, issu de l'article 16, alinéa 4, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire, disposait que "le plan particulier s'inspire en les complétant des indications et stipulations du plan régional ou du plan de secteur, s'il existe" mais qu'"il peut au besoin y déroger".

À défaut pour la disposition d'être plus explicite sur cette possibilité de déroger, la jurisprudence du Conseil d'État en a fixé les conditions, lesquelles ont ensuite été confirmées par le législateur wallon de 1997.

Ainsi, l'arrêt n° 29.254 du 28 janvier 1988 a jugé comme suit :

" [...]

Considérant que le 20 décembre 1983, dans un avis rendu au Ministre communautaire flamand de l'Aménagement du territoire, de la rénovation rurale et de la conservation de la nature, dont le Ministre communautaire des Affaires intérieures et de l'Aménagement du territoire a joint une copie au dossier administratif et que, par ailleurs, toutes les parties citent ou invoquent, la section d'administration du Conseil d'État a déclaré, à propos de l'article 16, alinéa 4, de la loi organique de l'urbanisme, et se fondant sur les travaux préparatoires des lois des 22 mars 1962 et 22 décembre 1970, que l'adoption et l'approbation d'un plan particulier d'aménagement dérogeant à un plan de secteur antérieurement fixé n'est légalement possible que si, à la fois : 1. il est établi que la destination du plan supérieur est dépassée (p. ex. à la suite de l'évolution de la population, de l'économie) ou ne peut plus être réalisée, 2. la destination proposée dans le plan

inférieur répond aux besoins et possibilités urbanistiques existants à ce moment et s'il existe un besoin impérieux d'un aménagement dérogatoire nouveau qui y soit adapté, et 3. ces motifs urbanistiques peuvent être clairement et correctement localisés et se fondent sur la nature spécifique de la sous-zone concernée, et si l'aménagement dérogatoire proposé ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan de secteur; que le même avis énonce également qu'un plan particulier d'aménagement ne peut, en tout état de cause, s'écarter légalement du plan de secteur dans le seul but de rectifier des erreurs, des anomalies ou des irrégularités qui se seraient produites lors de l'élaboration d'un plan de secteur ou pour remédier aux effets de l'annulation d'un plan de secteur prononcée par le Conseil d'État;

Considérant que le respect de ces conditions doit apparaître de la motivation formelle ou se déduisant à tout le moins du dossier, du plan dérogatoire;

[...]".

Le décret du 27 novembre 1997 a modifié substantiellement le CWATUP en tenant compte de cet enseignement.

L'article 48 du CWATUP énonçait ce qui suit en son alinéa 2 :

- " Le plan communal d'aménagement peut, au besoin et moyennant due motivation, déroger au plan de secteur conformément à l'article 54, 3^o, et pour autant que soient réunies simultanément les conditions suivantes :
- 1^o la dérogation ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan de secteur;
 - 2^o la dérogation est motivée par des besoins sociaux, économiques, patrimoniaux ou environnementaux qui n'existaient pas au moment de l'adoption définitive du plan de secteur;
 - 3^o il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait.
- En pareil cas, les dispositions du plan de secteur auxquelles il est dérogé cessent de produire leurs effets".

Ensuite, le décret dit "Resater", du 30 avril 2009, a modifié le CWATUP et a remplacé les P.C.A. dérogatoires au plan de secteur par des P.C.A. révisionnels.

En l'espèce, si l'on se replace au 26 octobre 1994, les requérants doivent, pour contester la légalité du P.C.A. 1/B.2, précité, démontrer que celui-ci a porté atteinte à l'économie générale du plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort, adopté par arrêté royal du 22 janvier 1979, les deux autres conditions pour permettre la dérogation n'étant pas critiquées à l'appui de ce moyen.

Or, les requérants se bornent à constater que la totalité de la surface de la zone d'activité économique mixte au plan de secteur est destinée, par le P.C.A. critiqué, à l'équipement communautaire pour un tiers et à une destination mixte pour deux tiers (résidence, hôtellerie, équipements administratifs et commerciaux de proximité). Toutefois, outre que certains équipements admis dans le périmètre sont conformes à la zone d'activité économique mixte, les requérants restent en défaut de démontrer qu'à l'échelle de l'ensemble du plan de secteur de Dinant-Ciney-

Rochefort, le zonage dédié à l'activité économique mixte serait menacé et que le plan de secteur ne conserverait plus une portée significative dans le reste de son champ d'application.

Du reste, il est permis de s'interroger sur l'intérêt au moyen des première, troisième et quatrième requérants qui résident tous dans le périmètre du P.C.A. litigieux.

Le troisième moyen n'est, *prima facie*, pas sérieux.

IX. Quatrième moyen

IX.1. Thèses des parties

A. La requête

Le quatrième moyen est pris de la violation du principe de bonne administration, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en raison de l'erreur dans les motifs.

Première branche

Les requérants font grief à l'acte attaqué de ne comporter aucune motivation en réponse à plusieurs observations qu'ils ont formulées durant l'enquête publique, portant sur le risque accru d'inondations, les problématiques du stationnement, des vues et de la perte d'intimité générées par le projet. Selon eux, seule la problématique de l'absence de droit civil pour accéder à la parcelle litigieuse a fait l'objet d'une motivation, par ailleurs critiquée à l'appui du cinquième moyen.

Seconde branche

Ils constatent qu'aucune analyse n'a été formalisée permettant de considérer que l'offre de stationnement est adéquate. Ainsi, selon eux, le permis n'explique pas en quoi la soustraction de 3,5 places existantes sur la parcelle commune avec la Résidence des Roches répond aux exigences du bon aménagement des lieux. Ils indiquent avoir dénoncé durant l'enquête publique un problème récurrent d'absence de places de stationnement suffisantes dans le quartier et constatent que le ratio de 1,5 place de parking par logement recommandé par la Région wallonne n'est pas respecté en l'espèce.

Les requérants dénoncent par ailleurs l'absence de la moindre motivation sur les problèmes de vue et sur le risque accru d'inondation.

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

La Région wallonne estime que la motivation contenue dans l'acte attaqué répond aux observations émises au cours de l'enquête publique.

S'agissant du risque accru d'inondations, elle observe que l'autorité compétente a sollicité des modifications auprès de l'auteur de projet afin qu'il rencontre l'avis de la direction des cours d'eau non navigables du 11 [lire 7] octobre 2016. Ainsi, le projet a fait l'objet de modifications quant à son implantation par rapport à la Lhomme, permettant ainsi à ladite direction d'émettre un avis favorable.

En ce qui concerne la problématique du stationnement, elle indique que le rapport urbanistique accompagnant la demande a pu éclairer l'autorité compétente, de même que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Elle note également que la question des emplacements de parking a fait l'objet de discussions lors de diverses réunions ayant précédé la demande de permis d'urbanisme afin de dégager la solution la plus pertinente pour le projet litigieux, et renvoie aux procès-verbaux des réunions des 3 juillet 2015 et 6 novembre 2015.

S'agissant des problèmes de vues et de perte d'intimité, elle reproduit les extraits suivants du rapport urbanistique :

- l'option choisie "permet d'assurer un dégagement visuel tant pour les logements voisins existants que pour les futurs logements";
- "la façade sud du bâtiment s'implante donc dans l'axe du pignon du bâtiment voisin, le Domaine des Roches";
- "les gabarits proposés visent à éviter l'impression de masse pour un bâtiment de transition entre les deux résidences";
- "les percements en façade Nord-Ouest (voisin de droite // rue) ont été réduits au maximum";
- "ces fenêtres occupent principalement des fonctions de nuit, comme les chambres restant compatibles avec la fonction de jour du jardin voisin".

Elle ajoute que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise encore que "la taille du projet (immeuble à appartements) sur un terrain présentant une largeur de terrain à rue de 16 m 70 n'est pas en mesure de porter atteinte à l'esthétique générale du site" et que "de plus, le bâtiment est en retrait de +/- 25 m > conforme au P.P.A. et à la division des parcelles et des phases du site".

Elle se réfère également au plan d'implantation, duquel il ressort que les copropriétaires de la Résidence des Roches n'ont qu'une vue latérale sur le projet litigieux. Quant à la deuxième partie requérante, elle observe que c'est depuis sa chambre qu'elle dispose d'une vue sur le projet litigieux et non depuis une pièce de vie.

Enfin, elle reproduit les termes de l'acte attaqué selon lesquels "le choix de proposer deux volumes parallèles et de hauteurs différentes permet de réduire l'aspect massif et imposant d'un tel immeuble" et que "tant les matériaux que l'aspect architectural s'intègre aux deux bâtiments voisins déjà construits par Immolux".

C. La requête en intervention

Concernant le risque accru d'inondations, la partie intervenante renvoie à la réfutation du premier moyen. Elle rappelle que le projet se situe en zone d'inondation faible, ce qui constitue une indication à la fois sur la récurrence des crues (plus de 25 ans) et la hauteur de l'inondation possible (30 centimètres).

Elle indique que le grief concernant les vues est lié aux droits civils, problématique que le collège communal a examinée.

En ce qui concerne la problématique des emplacements de parcage, elle a, selon elle, été étudiée. Elle souligne que les copropriétaires de la Résidence des Roches ne disposent actuellement pas des 7 emplacements de parking existants. En effet, le projet immobilier présenté dans l'acte de base du 4 juin 1996 et sa modification en 1998 exposent clairement, à son estime, que l'espace commun est dédié au parcage commun des deux immeubles, de sorte que disposer à l'heure actuelle de toutes les places existantes n'est pas la situation normale, mais une situation avantageuse transitoire, qui ne peut en aucun cas constituer un droit acquis.

Elle souligne également que, dans le cadre de la réalisation du projet litigieux, elle a proposé à la copropriété de la Résidence des Roches plusieurs aménagements sur le terrain commun afin d'augmenter le nombre d'emplacements de parcage, notamment un aménagement de 18 places au lieu de 7 (elle renvoie à son dossier de pièces) et que toutes ces propositions ont été refusées.

Enfin, elle dément la saturation du quartier en termes d'emplacements de parking. L'espace libre sur la voie publique est par ailleurs, selon elle, démontré par les photos aériennes incluses dans les documents de présentation du projet. Elle précise encore que le quartier est composé de maisons individuelles qui disposent

déjà de leur propre garage, de sorte que la problématique du stationnement n'est nullement une question cruciale ni une remarque pertinente formulée durant l'enquête publique à laquelle l'autorité aurait été tenue de répondre.

IX.2. Examen prima facie

En vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

Par ailleurs, un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption et, notamment au cours de l'enquête publique. Il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

Sur la première branche

Sur le risque accru d'inondations

Ainsi que le souligne l'acte attaqué, le projet a effectivement été revu de manière à se conformer aux impositions de la direction des cours d'eau non navigables, à savoir être reculé de la crête de berge et permettre l'accès au cours d'eau.

Il ressort également des plans modifiés et, notamment, du plan d'implantation daté du 16 août 2018, que la condition émise par le D.N.F., dans son avis du 7 octobre 2016, a également été suivie d'effet, dans la mesure où les deux nouvelles places de parking extérieures et la zone de manœuvre des véhicules ont été prévues avec un revêtement perméable.

Dès lors, même si l'acte attaqué ne contient effectivement aucun motif formel de nature à répondre aux réclamations sur le risque accru d'inondations, la modification du projet au cours de son instruction afin de remédier à ce risque constitue une réponse implicite aux craintes exprimées par les riverains à cet égard. Ainsi, même si, en principe, seuls les motifs exprimés dans l'acte administratif peuvent être pris en considération, cette exigence doit se comprendre de manière raisonnable et elle n'empêche pas d'avoir égard aux conditions particulières imposées et aux éléments contenus dans le dossier administratif, qui viendraient dans le prolongement des motifs déposés en germe dans l'acte, tout en éclairant la portée de ceux-ci. À cet égard, les plans annexés au permis d'urbanisme font partie intégrante de celui-ci.

Sur le stationnement

Si, certes, les éléments contenus dans le dossier administratif, notamment le plan d'implantation, la notice et le rapport urbanistique, ont permis à l'autorité de statuer en toute connaissance de cause quant au nombre de places de parking prévues par le projet, à savoir 9 en site propre (7 dans le car-port et 2 en aérien) et 7 emplacements à partager avec la Résidence des Roches (soit 3,5 par résidence), il y a lieu de constater qu'à aucun moment, l'autorité n'exprime dans l'acte attaqué dans quelle mesure elle estime que ce nombre d'emplacements est suffisant, alors même que les réclamations déposées durant les enquêtes publiques ont attiré son attention sur l'insuffisance des places de parking.

Or, l'adéquation du nombre d'emplacements de parking avec le nombre de logements créés est un élément pertinent des résultats d'une enquête publique, en ce que le charroi et les difficultés de stationnement font partie des nuisances potentielles pour le voisinage que l'autorité doit examiner lorsqu'elle autorise la construction de 12 nouveaux appartements. Il en est d'autant plus ainsi en l'espèce que le projet litigieux implique une zone commune de stationnement, de sorte que l'utilisation des places existantes par les nouveaux copropriétaires de la future résidence Hestia aura nécessairement un impact sur la même utilisation que peuvent en faire les actuels résidents de la Résidence des Roches. Au vu de cette situation particulière, l'autorité communale devait examiner le risque d'impact de l'immeuble projeté en termes de difficultés de stationnement sur les biens voisins pour pouvoir apprécier son intégration dans le voisinage.

Sur la perte de vues et la perte d'intimité

L'autorité reconnaît dans l'acte attaqué que "dans le cas qui nous occupe, tant la question du bon aménagement des lieux (implantation en zone arrière,

servitude de vues) que les droits civils nécessaires à la mise en œuvre du permis posaient question".

Toutefois, si l'acte attaqué est motivé au regard de la problématique du respect du droit civils des tiers (cfr le cinquième moyen), il n'est nullement motivé au regard du respect du bon aménagement des lieux. Il ressort ainsi, comme le relève elle-même l'autorité dans l'acte attaqué, que le projet d'immeuble à appartements prend place en arrière-zone, *de facto* dédiée aux cours et jardins, et presque en face d'un autre immeuble à appartements, ce qui, compte tenu de la configuration des lieux, est de nature à modifier sensiblement l'environnement immédiat des voisins, que ce soit la voisine située à droite, deuxième requérante, que la voisine située à gauche, première requérante, et les copropriétaires de la Résidence des Roches.

Au vu de cette situation, l'autorité communale devait examiner le risque d'impact de l'immeuble projeté, notamment en termes de perte d'ensoleillement et de perte d'intimité, sur les biens voisins pour pouvoir apprécier son intégration dans le voisinage.

Par ailleurs, le fait que contractuellement ou sur le plan des droits civils, des servitudes de vue existent, ne dispense pas l'autorité communale de vérifier que le projet s'intègre bien harmonieusement au contexte urbanistique existant. Les motifs de la décision attaquée se limitent à appréhender le respect des droits civils des tiers, constatent que l'implantation respecte les prescriptions urbanistiques applicables et que les dérogations sont acceptables. Les motifs se prononcent également sur le gabarit et l'aspect architectural mais ne révèlent pas que l'autorité a examiné effectivement le projet au regard du voisinage existant et, spécialement, quant à son éventuel impact sur les habitations des parties requérantes. La motivation de l'acte attaqué n'est pas suffisante à cet égard. Enfin, les éléments de réponse figurant dans la note d'observations ou dans la requête en intervention ne peuvent pallier ce défaut de motivation formelle dont est entaché l'acte attaqué.

Le grief est sérieux.

La première branche du quatrième moyen est pour partie sérieuse.

Sur la seconde branche

Ainsi que relevé lors de l'examen de la première branche du moyen, l'acte attaqué n'est pas suffisamment motivé en ce qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé que le nombre de 12,5 emplacements de parking était suffisant au regard de la construction de 12 nouveaux appartements,

d'autant qu'en l'occurrence, la configuration des lieux est particulière dès lors que, parmi ces 12,5 emplacements, certains sont communs à d'autres occupants que les futurs résidents de l'immeuble à appartements projeté.

Si l'autorité communale n'est pas tenue en l'espèce de respecter un ratio fixant un nombre minimum d'emplacements de parking par nouveau logement, il y a lieu de constater que, ainsi que le relève la partie intervenante elle-même, il a été envisagé au départ la création de 18 emplacements de parking, soit le double de ce qui est autorisé en l'espèce en site propre, de sorte qu'il appartenait au collège communal de spécialement motiver l'acte attaqué sur ce point.

La seconde branche du quatrième moyen est sérieuse.

X. Cinquième moyen

X.1. Thèses des parties

A. La requête

Le cinquième moyen est pris du défaut de motivation adéquate et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de fait, de la violation des articles 544, 577 et 678 du Code civil, de la violation des principes de bonne administration et du devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation.

Première branche

La première branche du moyen est relative à la problématique de l'accès au projet litigieux, lequel doit se réaliser sur une parcelle de terrain commune à la S.A. IMMOLUX, bénéficiaire du permis attaqué et aux copropriétaires de la Résidence des Roches. Ces deux parties sont effet propriétaires de la moitié indivise des aires de jardin et de parking, destinées à un usage commun pour la Résidence des Roches et la Résidence Hestia en projet.

Les requérants estiment qu'en l'espèce, les copropriétaires - demandeur de permis et première, troisième et quatrième requérantes - sont soumis aux articles 577-3 et suivants du Code civil relatif à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

Ils soulignent que, dans ce cadre, tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doivent être régis par un acte de base et un

règlement de copropriété. Ils ajoutent qu'en l'espèce, l'acte de base du 4 juin 1996 ne prévoit aucune règle de fonctionnement ni même aucune quote-part de répartition pour les immeubles amenés à être construits dans les différentes phases du projet d'ensemble. Ils constatent que rien n'est prévu concernant la répartition des aires de jardin et parking ainsi que sur les droits et obligations de chaque copropriétaire, alors que les articles 577-4 et suivants du Code civil sont impératifs.

Ils indiquent notamment que le projet rend inaccessible par des engins motorisés d'une certaine largeur (+/- 1 mètre) la zone commune, côté arrière le long de la Lhomme.

Ils soulignent que les copropriétaires de la Résidence des Roches assument seuls l'entretien des parties communes avec la future Résidence Hestia.

Ils constatent également que le projet privatise (ou s'approprie) *de facto* une importante partie de la zone commune avant, afin de permettre l'accès au parking privatif du projet. Ils ajoutent que cette zone hachurée en rose sur le plan du 16 août 2018 sera nécessairement à l'usage exclusif de la partie intervenante et devra, en tout état de cause, rester libre d'accès pour le passage exclusif des nouveaux résidents, à l'exclusion d'un usage de parking potentiel sur la zone commune à cet endroit, ou même de jardin.

Ils indiquent encore que le projet empiète sur la zone commune au niveau de l'entrée des appartements, par la présence d'un balcon en surplomb et que des travaux de tranchée pour les impétrants sont prévus sur la zone commune, sans accord des copropriétaires.

Dès lors, ils estiment que la partie adverse a commis une erreur de fait ou, à tout le moins, une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le demandeur de permis disposait d'un accès au projet alors que "les copropriétaires de la phase un et de la phase commune" ont clairement manifesté leur opposition lors des différentes assemblées.

Seconde branche

Les requérants font valoir que les vues plongeantes et en vis-à-vis entre les appartements des copropriétaires de la Résidence des Roches et des appartements des futurs résidents de la Résidence Hestia sont contraires aux dispositions du Code Civil (article 678 relatif aux vues droites qui impose une distance minimale de 190 centimètres), et contraires au bon aménagement des lieux d'une manière telle qu'elles constituent une erreur manifeste d'appréciation.

B. La requête en intervention

La partie intervenante soutient que les première, troisième et quatrième requérantes ne disposent pas de l'intérêt requis au moyen dans la mesure où elles sont copropriétaires de la Résidence des Roches. Or, selon l'acte de base du 4 juin 1996, rectifié par la convention du 1^{er} octobre 1998, il existe une servitude de vues et de jours d'un lot sur l'autre. Quant à la deuxième requérante, elle fait valoir que les vues qu'engendre le projet vers sa propriété sont à une distance supérieure à 1,90 mètre, de sorte qu'elle n'est pas concernée par cette question et qu'elle n'a pas davantage intérêt au moyen.

X.2. Examen.

Sur la première branche

Les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers et une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution.

Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux, un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux. Cette appréciation relève de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel.

Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Le fait qu'un permis d'urbanisme est délivré sous réserve des droits civils des tiers ne dispense aucunement l'autorité qui délivre ce permis d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité des projets aux normes de droit civil. Il

y va, en effet, de la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire.

Sur la recevabilité du grief

Il convient d'admettre l'intérêt au moyen dans le chef de l'ensemble des parties requérantes. En effet, indépendamment de la question du respect de leurs droits civils, et du fait qu'elles auraient adhéré, pour certaines d'entre elles, à l'imposition d'une servitude de vue et de passage par le biais de l'acte de base du 4 juin 1996, elles font valoir à l'appui de ce moyen une erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux, induite, selon eux, par ce non respect de leurs droits civils, de sorte que leur intérêt au moyen doit être admis.

Sur le fond

Lors de la première enquête publique, la problématique liée au respect du droit civil des tiers a été mise en évidence. Un rapport juridique daté du 17 juillet 2014 a notamment été déposé à l'appui d'une réclamation indiquant que la demande de permis implique l'accord unanime de tous les copropriétaires de la Résidence des Roches, dans la mesure où l'accès à l'immeuble en projet doit se réaliser sur un espace commun, une parcelle indivise, appartenant pour moitié à la société Immolux et pour moitié aux copropriétaires de la Résidence des Roches.

À la suite de cette première enquête publique, l'autorité a sollicité des informations complémentaires à ce sujet. Elle a ainsi obtenu l'acte de base du 4 juin 1996 de l'association des copropriétaires de la Résidence des Roches et son plan d'implantation ainsi que la convention rectificative du 1^{er} octobre 1998, à laquelle est annexée un plan d'implantation.

L'acte de base du 4 juin 1996 dispose comme suit :

- " 3°) Les sociétés comparantes entendent implanter sur le terrain prédécrit un projet immobilier consistant en la construction d'un ou plusieurs immeubles à appartements multiples, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts. Le permis et ses annexes dont question supra ne concernent que la première phase d'un projet qui comprend la construction d'un, deux ou trois immeubles à appartements multiples, sous des projets respectivement dénommés, «phase un», «phase deux» et «phase trois».
- 4°) le présent acte crée les statuts du bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, ainsi que, le cas échéant, les statuts des immeubles qui seront repris dans les phases ultérieures, à moins qu'il n'y soit dérogé, pour ces phases ultérieures, par un acte de base ou un règlement d'ordre intérieur complémentaires.
- Le présent acte est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que de la fixation

de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété".

L'article 6, relatif aux "parties communes", du titre II relatif au "règlement de copropriété", comporte un point 1bis, qui dispose que "fait également partie de la copropriété forcée la moitié indivise des aires de jardin et parking reprises sous teinte mauve au plan d'implantation, communes aux phases un et deux".

L'article 7, relatif à la "situation juridique des parties communes de l'immeuble", dispose que "les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut" et qu'"en conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires".

L'article 11, relatif aux "transformations", dispose que "les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés".

L'article 15, relatif au "patrimoine de l'association des copropriétaires", ajoute que "l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir [sic] aux copropriétaires" et qu'"il en est notamment ainsi des parties communes".

Enfin, le point IV de l'acte de base concerne les "servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille". Il est indiqué ce qui suit :

" La construction de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du bon père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares - gaz - électricité - téléphone - télédistribution) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus du niveau de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore de l'usage des lieux.

[...]"

Ne s'estimant pas suffisamment informée et faisant suite à la seconde enquête publique, la première partie adverse a sollicité un complément d'information le 15 mai 2017, en ces termes :

" Considérant cependant que l'implantation du bâtiment à construire (lequel sera enclavé) nécessite le passage sur ce terrain commun et que dès lors le projet ne peut être mis en œuvre sans l'accord de tous les propriétaires de ce terrain et donc de tous les copropriétaires de la Résidence des Roches; que tel n'est pas le cas en l'occurrence.

Vu la jurisprudence relative à la prise en compte des droits civils des tiers dans le cadre de l'examen des demandes de permis d'urbanisme (voir document de l'UVCW de janvier 2015);

Vu notamment les arrêts du Conseil d'État n° 227.002 du 2 avril 2014, n° 212.619 du 12 avril 2011 et n° 216.113 du 28 octobre 2011);

Considérant que dans le cas qui nous occupe, tant la question du bon aménagement des lieux (implantation en zone arrière, servitude de vues) que des droits civils nécessaires à la mise en œuvre du permis posent question;

Considérant qu'il ne revient pas à l'autorité compétente, à savoir la Commune, de trancher la question de droit civil qui se pose;

Considérant que la réponse émise dans le courrier d'IMMOLUX susvisé ne donne pas d'éléments suffisants permettant à la Commune de statuer en toute connaissance de cause;

[...]"

Le demandeur de permis a alors produit une note établie le 2 mars 2018 par son conseil, relative au droit de passage et le droit d'accès à la parcelle litigieuse.

Selon cette note,

- " il apparaît qu'aucune servitude de passage ne se justifie sur un terrain sur lequel la s.a. Immolux dispose, déjà en sa qualité de copropriétaire d'un droit de parcage, de circulation et de passage, vers la parcelle Hestia";
- " Immolux a parfaitement le droit de circuler sur cette parcelle (tout autant que les copropriétaires de la Résidence des Roches). Les copropriétaires qui lui succéderont, une fois les appartements de la Résidence «Hestia» vendus, disposeront de ce droit";
- " la zone commune 1 et 2 est affectée par l'acte de base de copropriété, aussi bien que par son aménagement et son usage actuel, à la circulation pédestre et motorisée, au passage et au parcage sur les emplacements dédiés, au profit des deux autres parcelles. C'est bien ainsi que le projet initial a été conçu. Cette destination ne peut pas être changée sans l'accord de tous les copropriétaires".

Quant à l'acte attaqué, il se prononce finalement en ces termes :

" [...]

Vu le document transmis en date du 5 mars 2018, à savoir la «Note de consultation relative au droit de passage et accès à la parcelle A974V», rédigée par Maître Sylviane Leprince en date du 2 mars 2018;

Considérant que ce rapport conclut que l'instauration d'une servitude de passage sur la parcelle dite «zone commune 1 et 2» au profit de la parcelle A 974V sur laquelle doit prendre place le projet ne se justifie pas et est sans objet dans la mesure où la SA Immolux (et les copropriétaires qui lui succéderont) dispose de ce droit en sa qualité de copropriétaire indivis de la parcelle dite «zone commune 1 et 2», compte tenu de la destination (circulation, passage et parcage) déjà assignée à cette parcelle;

Considérant dès lors que l'instruction du dossier peut dès lors se poursuivre;

[...]".

Eu égard à l'ensemble des ces éléments, il convient tout d'abord de relever que le collège communal, en sollicitant des informations complémentaires à plusieurs reprises auprès du demandeur de permis sur la question de droit civil apparue au cours de l'instruction du dossier, a correctement cherché à s'assurer que le bénéficiaire du permis pourrait le mettre en œuvre en respectant les droits civils des tiers.

Compte tenu des dispositions de l'acte de base du 4 juin 1996 instaurant une zone commune de jardin ou de parcage pour l'immeuble des Roches et l'immeuble Hestia, impliquant une servitude de passage au profit des futurs copropriétaires de l'immeuble Hestia, enclavé en arrière-zone, il n'apparaît pas que le collège communal a commis une erreur de droit ou une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le bénéficiaire du permis avait une maîtrise foncière suffisante sur les parcelles litigieuses et que le permis attaqué pourrait dès lors être mis en œuvre sans porter atteinte aux droits civils des tiers.

Le collège communal a pu s'estimer suffisamment informé par la note juridique transmise par le demandeur de permis à cet égard, dont les conclusions ne sont pas contredites par les requérants dans leur requête.

Contrairement à ce que soutiennent ceux-ci, le permis attaqué n'a pas pour objet ni pour effet de privatiser une partie de la zone commune à l'avant de la parcelle litigieuse. Ainsi, tant les copropriétaires de la Résidence des Roches que ceux de la Résidence Hestia à l'avenir pourront circuler et se stationner sur tous les emplacements de la zone commune. La circonstance que dans les faits, il soit probable que davantage de copropriétaires de la Résidence Hestia empruntent cet accès pour se rendre dans leur appartement ou parking privatif que de

copropriétaires de la Résidence des Roches, lesquels disposent de leur propre accès à l'avant de leur résidence, n'a pas pour conséquence de rendre privatif cet accès.

Plus fondamentalement, les requérants n'exposent pas en quoi l'erreur qu'aurait commise le collège communal sur un plan civil, *quod non*, en considérant, à tort selon eux, que le demandeur de permis disposait d'un droit d'accès et de passage vers l'immeuble Hestia et ce même en l'absence d'accord des copropriétaires de la Résidence des Roches, serait constitutive d'une mauvaise urbanisation et dès lors d'une erreur manifeste d'appréciation sur le plan du bon aménagement des lieux.

Les critiques que les requérants formulent à l'égard de l'acte de base du 4 juin 1996, dont le contenu serait incomplet au regard des articles 577 et suivants du Code civil, ne sont pas de nature à démontrer que le collège communal aurait commis une erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux.

Les seuls griefs qu'ils exposent en lien avec une situation contraire au bon aménagement des lieux sont les suivants :

- Le projet rendrait inaccessible par des engins motorisés d'une certaine largeur la zone commune, côté arrière le long de la Lhomme, alors que cette zone nécessite le passage non seulement des tracteurs pour la tonte et l'entretien du parc, mais également un accès à l'arrière pour les déménagements, compte-tenu de la présence de portes-fenêtres.

À cet égard, il convient de relever que les plans n'établissent nullement un passage trop étroit en arrière-zone, le long de la Lhomme, la cabine à haute tension ayant été délocalisée. À la suite de l'avis défavorable de la direction des cours d'eaux non navigables, le projet a été reculé et un accès libre vers le cours d'eau a été prévu, de sorte que ce grief est démenti par le dossier administratif.

- Le projet empièterait sur la zone commune au niveau de l'entrée des appartements, par la présence d'un balcon en surplomb.

À supposer même que le balcon situé à l'avant au premier étage à gauche de l'entrée de la Résidence Hestia soit constitutif d'un empiètement de propriété privatif sur la zone commune, il convient de constater que cet empiètement en surplomb est tout à fait marginal et n'apparaît pas sur les plans avec une évidence telle que la ville de Rochefort aurait dû se justifier sur ce point dans la motivation formelle de l'acte attaqué. Au demeurant, ce point litigieux n'a été abordé ni lors des enquêtes publiques ni dans les consultations juridiques qui ont précédé la délivrance de l'acte attaqué. En tout état de cause, les requérants n'exposent pas en quoi ce surplomb marginal serait la cause d'une mauvaise urbanisation, dans la mesure où celui-ci, à le supposer établi, ne fait pas obstacle à l'usage normal

attendu dans cette zone commune, en l'occurrence le passage pédestre ou motorisé.

- Des travaux de tranchée pour les impétrants sont prévus sur la zone commune, sans accord des copropriétaires.

Outre que l'accord de base du 4 juin 1996 prévoit expressément en son point IV, précité, une servitude à cet égard et que les requérants n'exposent pas sur quelle base ils estiment qu'un accord des copropriétaires serait requis, ils restent en défaut d'exposer en quoi la pose d'impétrants en sous-sol à cet endroit de la zone commune serait contraire au bon aménagement des lieux ou incompatible avec le voisinage immédiat.

La première branche du cinquième moyen n'est pas sérieuse.

Sur la seconde branche

Il n'est pas établi une violation de l'article 678 du Code civil, dès lors que les vues en cause sont des vues obliques et qu'une servitude mutuelle de vue est créée entre les deux immeubles en vertu de l'acte de base du 4 juin 1996, précité.

Toutefois, comme exposé lors de l'examen de la quatrième branche, si l'acte attaqué est motivé au regard du respect du droit civil des tiers, il n'est nullement motivé au regard du respect du bon aménagement des lieux. En l'absence d'une motivation portant sur celui-ci et compte tenu de l'existence d'une servitude de vue, le Conseil d'État ne peut retenir à ce stade l'erreur manifeste d'appréciation.

La seconde branche du moyen n'est pas sérieuse.

Le cinquième moyen n'est pas sérieux.

XI. L'urgence

XI.1. Thèses des parties

A. La requête

Sur un plan temporel, les requérants précisent qu'ils n'ont pas été informés par la première partie adverse ou le bénéficiaire de permis de son intention de renoncer à l'exécution du permis durant la procédure en annulation. Aucun élément matériel ni aucune attitude n'est venue démentir la mise en œuvre prochaine du permis.

Sur un plan matériel, les requérants souhaitent rappeler que leurs biens se situent dans un cadre bucolique, le long de la Lhomme. Ils invoquent ensuite quatre types de préjudice :

1. Un préjudice visuel (perte de vue) et sentiment d'écrasement et perte d'intimité.

Ils exposent que la première requérante est propriétaire et occupe son appartement situé au rez-de-chaussée de la Résidence des Roches. Celui-ci donne sur une arrière zone, actuellement constituée de cours et jardins, bordée par la rivière. À moins de 10 mètres des fenêtres de sa pièce de vie (cela correspond approximativement à l'arrière de la haie), la première requérante va voir s'ériger un bâtiment de plus de 10 mètres de haut en zone de cours et jardins, à l'arrière de l'immeuble.

La requête précise que la présence de nombreuses vues/balcons depuis le projet, justement à l'angle faisant face à ses fenêtres, aura pour conséquence une perte importante de toute intimité, non seulement dans le jardin, mais également dans la pièce de vie. De telles nuisances ont été objectivées par un architecte.

Pour la deuxième requérante, le préjudice est également bien présent, depuis l'étage (chambre), qui dispose actuellement d'une vue vers un massif arboré. Toute cette façade, massive et longitudinale, la privera d'une vue bucolique sur une arrière-zone destinée généralement aux cours et jardins.

Elle sera également privée de lumière et surtout, des balcons et des fenêtres donneront directement sur son jardin et sa maison, souvent en vue plongeante avec un volume écrasant.

2. Un préjudice de perte d'ensoleillement et d'éclairage.

Les requérants exposent que l'examen de l'impact du projet par leur architecte permet d'établir, sur la base d'une projection complète au niveau de l'ombrage engendré par le projet, que "les $\frac{3}{4}$ de l'année, l'incidence des ombres est de peu à très importante avec un point culminant l'hiver". Ils précisent que le rapport conclut que "la masse de la construction en arrière-zone vient complètement refermer les vues vers le paysage et la Lhomme" et qu'"il y a une perte d'éclairage naturel considérable".

Pour les requérants, ces préjudices concernent aussi bien l'association des copropriétaires, ses copropriétaires que la deuxième requérante.

3. Un préjudice de risque accru d'inondation.

Selon les requérants, l'impact du projet sur le risque d'inondation n'a pas sérieusement été examiné lors de l'instruction de la demande de permis.

Il ressort d'un rapport d'expertise du bureau d'Étude CIEX que la Résidence des Roches, la première et la deuxième requérantes subiront nécessairement une aggravation sensible du risque d'inondation déjà présent sur le site.

4. Un préjudice relatif aux difficultés de stationnement.

Les requérants expliquent qu'à l'heure actuelle, les copropriétaires de la Résidence des Roches disposent de 7 places dans la zone commune et qu'aucune autre place n'existe en domaine privé.

Or, le projet réduit ces places à 3,5 (dans la mesure où il considère être en droit de le faire, ce qui est contesté), ce qui rendra le stationnement bien plus difficile. En prévoyant 12,5 places (contestées) pour 12 nouveaux logements, les recommandations habituelles en la matière (1,5 par logement) ne sont pas suivies, de sorte que la situation actuelle sera aggravée. Les requérants rappellent au surplus que rien n'est prévu pour les visiteurs.

Ils se réfèrent encore au rapport de CIEX, lequel met en évidence un déficit de plus de 11 places.

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

Sur le plan temporel, la partie adverse répond que l'absence d'informations sur l'évolution du projet ne permettrait pas de justifier le respect du "timing" relatif à une demande de suspension.

Sur le plan matériel, elle estime que les parties requérantes ne démontrent aucun inconvénient grave à l'appui de leur demande en suspension.

En s'appuyant sur le rapport urbanistique et la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, elle observe que les copropriétaires de la Résidence des Roches n'auront qu'une vue latérale sur le projet litigieux. Quant à la deuxième requérante, c'est depuis sa chambre qu'elle dispose d'une vue sur le projet litigieux et non depuis une pièce de vie.

Quant à la perte de luminosité, la seconde partie adverse fait valoir qu'il apparaît de l'étude d'ensoleillement et du gabarit de l'immeuble en projet que la perte d'ensoleillement invoquée par les requérants est de faible importance et serait davantage ressentie en hiver. Selon elle, il n'apparaît donc pas que ce préjudice puisse être qualifié de grave.

S'agissant du risque accru d'inondations, la seconde partie adverse indique que le projet a été adapté conformément aux remarques émises par la direction des cours d'eau non navigables et permet désormais un passage suffisamment libre à la rivière, de sorte que ce préjudice n'est pas démontré.

En ce qui concerne les emplacements de parking, elle répond que les parties requérantes n'exposent pas en quoi il s'agirait d'un inconvénient grave puisqu'elles disposent toujours d'emplacements qui leur sont réservés. Bien au contraire, la gravité de l'inconvénient est, selon elle, tout à fait relative, eu égard aux éléments du dossier.

C. La requête en intervention

Selon l'intervenante, il ressort de la requête que c'est l'existence même d'un immeuble à appartements sur le terrain considéré que les requérants jugent inadmissible. Or, que l'on se reporte au plan de secteur, qui destine la zone à l'activité économique mixte, ou au plan particulier d'aménagement (P.P.A.), qui destine la zone à une affectation mixte d'horeca, petits commerces et logements, il ne s'agit en aucun cas d'une zone de cours et jardins. Il n'y a donc aucun droit acquis ni aucune espérance légitime à ne pas voir ce terrain construit.

S'agissant de la première requérante, l'intervenante souligne que lorsqu'elle a acquis son appartement, elle a pris connaissance de l'acte de base du 4 juin 1996 et de sa modification en 1998 qui faisaient état sans ambiguïté du projet de construction de l'immeuble à appartements sur ce terrain précis, bénéficiant d'un jardin commun avec la Résidence du domaine des Roches. Elle avait également connaissance du P.C.A. prévoyant un gabarit de construction potentiellement plus important que celui qui a été retenu, de rez + 3 et prévoyant même la possibilité d'un complexe hôtelier plus haut encore. L'intervenante en déduit que la première requérante a acquis son bien en toute connaissance de cause, de sorte que la construction d'un immeuble à appartements à cet endroit n'est pas constitutive, dans son chef, d'un inconvénient d'une gravité suffisante pour justifier l'urgence. En outre, la première requérante ne précise pas qu'il ne s'agit pas de vues droites sur son immeuble, mais seulement de vues obliques.

Quant à la deuxième requérante, elle devait, selon la partie intervenante, s'attendre à des constructions à cet emplacement et n'a aucun droit acquis ou espérance légitime au maintien d'une "vue bucolique" laquelle, entre la démolition du bâtiment de l'entreprise de salaisons BORSUS et l'aménagement de la zone, n'est que transitoire.

À son estime, la deuxième requérante, ne sera par ailleurs pas "privée de lumière", puisque la projection des ombrages incluse dans le dossier de présentation démontre qu'il n'y a pas de perte d'ensoleillement pour son immeuble et que la perte d'ensoleillement et de lumière peut seulement affecter le jardin en hiver. Elle soutient que cela n'est pas constitutif d'un préjudice d'une gravité suffisante, d'autant que l'étude d'ensoleillement que produisent les requérants démontre qu'à cette période de l'année où le soleil est bas, le jardin de la deuxième requérante se trouve de toute façon privé de lumière par l'ombre portée par la végétation rivulaire en bordure de la Lhomme.

Elle indique que les inondations dénoncées par le rapport d'expertise CIEX ne sont pour l'essentiel pas liées à la présence de l'immeuble en projet en bordure de la Lhomme, et à un débordement de cours d'eau, mais aux conséquences de violentes précipitations qui ne peuvent pas être absorbées par le réseau d'égouttage existant conjugué au dénivelé des voiries qui convergent vers le site du projet et l'immeuble de la deuxième requérante. Elle ajoute que ce rapport d'expertise réalisé postérieurement à la délivrance de l'acte attaqué ne contient aucune modélisation ou calcul, mais seulement des impressions, ce qui est insuffisant pour établir scientifiquement l'existence d'un risque.

Quant aux difficultés de stationnement, elle souligne que les requérants (hormis la deuxième requérante qui dispose d'un garage et n'est pas concernée) sont à l'origine de leur propre préjudice dans la mesure où ils ont opposé un refus aux propositions préalables d'augmenter les places de parking dans la zone commune aux deux résidences.

Elle précise que si les copropriétaires de la Résidence des Roches disposent de 7 places à l'heure actuelle, cela n'est pas la situation normale, mais une situation avantageuse transitoire, qui ne peut en aucun cas constituer un droit acquis ni constituer un préjudice d'une gravité suffisante pour justifier l'urgence.

XI.2. Examen

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

L'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée.

La charge de la preuve de l'urgence pèse donc sur le requérant.

La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation serait annulée après la construction de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

En l'espèce, en ce qui concerne l'immédiateté suffisante, le permis d'urbanisme attaqué est exécutoire depuis sa délivrance le 20 août 2018 et la partie intervenante ne donne aucune garantie quant au fait qu'elle ne mettra pas en œuvre le permis le temps qu'il soit statué sur le recours en annulation.

En ce qui concerne la gravité des inconvénients concrètement allégués, il convient d'avoir égard que le permis attaqué autorise la construction d'un immeuble de 12 appartements, d'une certaine ampleur et disposant de plusieurs terrasses en surplomb, sur un terrain enclavé en arrière-zone, que l'on peut qualifier de zone *de facto* de cours et jardins. Ainsi, la circonstance que la notion de zone de cours et jardins n'est pas définie dans le CWATUP, ni dans le P.C.A. 1/B.2 applicable en l'espèce, ne signifie pas que la zone de cours et jardins n'existerait pas en fait.

En l'espèce, les inconvénients allégués sont significatifs, puisque la construction autorisée, par son implantation, son gabarit, et les terrasses prévues aux étages, diminue sensiblement la vue depuis la terrasse et le jardin des première et deuxième requérantes et induit incontestablement une perte d'intimité. Ces inconvénients, conjugués à la perte plausible de places de stationnement dans le chef des requérants (hormis la deuxième requérante qui dispose d'un garage), conduisent à une modification importante du cadre de vie des requérants et présentent une gravité suffisante pour justifier que le Conseil d'État se prononce au provisoire.

Le fait que sur un plan contractuel, civil ou même planologique la construction d'un immeuble était prévisible à l'endroit litigieux et le fait que davantage de places de parking auraient pu être prévues si l'ensemble des copropriétaires de la Résidence des Roches (et pas seulement les requérants à la cause) avaient donné leur accord est sans incidence sur l'atteinte aux intérêts des requérants, que l'on peut qualifier de grave, cette appréciation s'opérant en fait au regard des actes et travaux effectivement envisagés, dont les caractéristiques propres peuvent varier d'un projet à l'autre, et par rapport à la situation concrète des requérants, indépendamment de la destination de la parcelle litigieuse.

La condition de l'urgence est remplie.

XII. Conclusion

Les conditions pour que puisse être suspendue l'exécution de l'acte attaqué sont remplies.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. IMMOLUX est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 20 août 2018 par le collège communal de Rochefort à la S.A. IMMOLUX, ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements, sur un bien sis rue du Hableau à Rochefort, cadastré 1^{ère} division, section A, n^{os} 976v - 976t.

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

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

Simone GUFFENS,
Vanessa WIAME,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.