CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 247.334 du 26 mars 2020

A. 229.613/XIII-8824

En cause : **THIRY** Jean,
ayant élu domicile chez
M^e^ Louis DEHIN, avocat,
rue Mont-Saint-Martin 68
4000 Liège,

contre :

1. **la commune de Modave**,
ayant élu domicile chez
M^es^ Thierry WIMMER et
Gaëtan BIHAIN, avocats,
rue Mitoyenne 9
4840 Welkenraedt,

2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen,

Partie intervenante :

la société privée à responsabilité limité KARAM IMMO,
ayant élu domicile chez
M^e^ Alexandre WILMOTTE, avocat,
avenue Joseph Lebeau 1
4500 Huy.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par voie électronique, le 25 novembre 2019, Jean Thiry demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 29 août 2019 du collège communal de la commune de Modave par laquelle celui-ci délivre à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Karam Immo un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux maisons sur un terrain sis rue Mont Sainte-Aldegonde à Modave et, d'autre part, l'annulation de celle-ci.

II. Procédure

Par une requête introduite le 3 janvier 2020, la SPRL Karam Immo demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 6 février 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 février 2020.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Louis Dehin, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Gaëtan Bihain, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e^ Gabriele Weisgerber, *loco* M^e^ Martin Orban, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e^ Julia Simba, *loco* M^e^ Alexandre Wilmotte, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le litige concerne un terrain non bâti qui est situé à Modave (Vierset-Barse), rue Mont Saint-Aldegonde et qui est cadastré section B n° 377F2.

Au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par un arrêté royal du 20 novembre 1981, le bien est inscrit dans une zone d'habitat à caractère rural.

Il est compris dans le périmètre du permis de lotir (devenu permis d'urbanisation) « Vierset-Barse-2 » délivré le 5 février 1965, dont il constitue le lot n° 3.

L'habitation du requérant, qui prend place sur le lot jouxtant cette parcelle, est située à Vierset Barse, rue Mont Sainte-Aldegonde, n° 5.

2. En sa séance du 24 avril 2018, le collège communal de Modave émet un avis favorable conditionnel sur un avant-projet ayant pour objet la construction de quatre logements sur la parcelle n° 377F2; l'avis précise notamment que le projet comportera au maximum deux logements avec éventuellement un espace réservé à une activité commerciale.

3. En sa séance du 27 décembre 2018, le collège communal émet un avis favorable sur un avant-projet consistant à construire deux maisons sur la même parcelle; l'avis favorable est assorti de la condition de respecter une zone réservée de trois mètres de long de la ruelle des Messes et de celle de mettre en œuvre quatre places de stationnement.

4. Le 30 avril 2019, la SPRL Karam Immo introduit auprès de l'administration communale de Modave une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisée à construire deux habitations sur le terrain sis à Vierset Barse, rue Mont Sainte-Aldegonde, dont elle est propriétaire.

Le projet consiste à construire deux bâtiments correspondant chacun à une unité familiale et reliés entre eux par un car-port; le volume de gauche est implanté contre la limite mitoyenne latérale, avec un recul par rapport à la voirie identique à celui du bâtiment de gauche (+/- 5,51 mètres par rapport à la limite parcellaire) pour garder l'alignement des façades; il présente un mur gouttereau à rue; le volume de droite est implanté au croisement de deux rues, il présente un mur pignon à la rue Mont Sainte-Aldegonde avec un recul plus important que le volume de gauche, et un mur gouttereau à la ruelle des Messes. La façade latérale gauche des deux immeubles, implantée en limite mitoyenne, consiste en un mur aveugle; une extension du mur aveugle en mitoyenneté sert à privatiser les terrasses situées à l'arrière.

Les deux maisons ont un plan rectangulaire identique de 6,69 mètres sur 9,99 mètres, comportent des toitures à versants et leur hauteur sous corniche est de 5,10 mètres. Le volume de gauche présente une hauteur sous faîte de 8,85 mètres.

La demande contient plusieurs demandes d'écarts par rapport au permis d'urbanisation en ce qui concerne le front de bâtisse, la zone de bâtisse, les pignons aveugles, les matériaux de construction, les corniches, les clôtures mitoyennes.

La justification de la demande d'écarts contient notamment le passage suivant :

« Par la création de deux maisons et la division de la parcelle, il en résulte la création d'une nouvelle limite parcellaire. La première maison étant construite sur la mitoyenneté, il en résulte la réalisation d'une façade aveugle. La seconde maison étant implantée sur la nouvelle limite parcellaire, un nouveau mur aveugle a dû être créé. Chaque habitation possède donc une façade sans ouverture ».

La demande de permis d'urbanisme est accompagnée notamment d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; celle-ci renseigne une durée approximative de chantier de 18 mois.

5. Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 17 mai 2019.

6. En sa séance du 16 mai 2019, le collège communal décide d'organiser une annonce de projet.

À cette occasion, le requérant et Anita Gerday introduisent une réclamation dénonçant principalement la construction de deux maisons sur le lot ainsi que le non-respect de la distance latérale minimale de recul.

7. Les avis suivants sont donnés au sujet de la demande de permis :

- avis défavorable de RESA du 29 mai 2019;
- avis favorable de la compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE) du 6 juin 2019;
- avis favorable de l'association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes (AIDE) du 3 juin 2019.

8. Le 27 mai 2019, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) émet un avis favorable, estimant notamment que l'intérêt collectif traduit par la plus-value du projet de par la structuration du carrefour que la demande propose et la densité judicieuse en centre du village prévalent sur une potentielle perte de luminosité dans l'habitation voisine.

9. Le 27 juin 2019, le collège communal émet un avis favorable sous réserve :

- de décaler le projet de 68 cm vers la ruelle des Messes (jusqu'à la limite de propriété) et de réduire la largeur du car-port entre les deux habitations afin de dégager un passage latéral d'environ un mètre le long de la limite de propriété du voisin direct rue Mont Sainte-Aldegonde;

- que les élévations orientées vers les voiries communales soient en pierre, au moins partiellement.

10. Des plans modificatifs sont déposés le 24 juillet 2019.

Le récépissé contient le *nota bene* suivant : « Le demandeur introduit son dossier dans la procédure "permis d'urbanisme de constructions groupées"; un examen du dossier permettra de voir s'il s'agit bien de cette procédure ».

Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 25 juillet 2019 relativement au projet modifié.

11. Le collège communal émet un avis favorable le 1er août 2019.

12. Le 8 août 2019, le fonctionnaire délégué transmet un avis défavorable; cet avis, reproduit dans la décision attaquée, se lit comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code).

Vu le livre 1er du Code de l'environnement

Considérant que KARAM IMMO SPRL (Pascal FOSSION) a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Rue Mont Sainte Aldegonde, 4577 MODAVE cadastré MODAVE 2 DIV Section B N°377 F 2 et avant pour objet : La construction de deux habitations et d'un volume de liaison (car-port);

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 17/05/2019;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 05/07/2019;

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement, que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à

l’article D.65 du Code wallon sur l’environnement, il y a lieu de considérer que le projet n’est pas susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d’incidences sur l’environnement;

Considérant que l’autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l’examen des incidences probables du projet sur l’environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l’article D.62 du livre 1er du Code de l’Environnement que cette autorité a conclu qu’il n’y a pas lieu de requérir une étude d’incidences sur l’environnement, qu’il y a lieu de se rallier à cette analyse;

Considérant que le bien est situé en zone d’habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy - Waremme approuvé par A.R. du 20/11/1981;

Il se situe également le long d’un cours d’eau non navigable sans catégorie et est soumis au permis d’urbanisation 331/2 non périmé.

Considérant que la demande est soumise conformément à l’article D.IV.40, alinéa 3 à une annonce de projet;

Considérant que l’annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code;

Considérant que l’annonce de projet a été réalisée du 03/06/2019 au 25/06/2019;

Considérant que la réclamation a été introduite lors de cette annonce de projet;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- la densité du nombre de logement(s) et la non-adéquation avec les prescriptions initiales du permis d’urbanisation.

- le non-respect de la zone libre latérale de trois mètres par rapport à la propriété voisine et contigüe;

Considérant que la Commission consultative communale d’aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable conditionnel en date du 27/05/2019;

Considérant que l’avis de l’AIDE - Association Intercommunale pour le Démergement et l’Epuration des communes de la province de Liège sollicité en date du 17/05/2019 et transmis en date du 07/06/2019 est favorable conditionnel;

Considérant que l’avis de la CILE sollicité en date du 17/05/2019 et transmis en date du 13/06/2019 est favorable;

Considérant que l’avis de NETHYS - RESA, sollicité en date du 17/05/2019 et transmis en date du 12/06/2019 est défavorable;

Considérant que l’avis de BELGACOM MOBILE (PROXIMUS SA), sollicité en date du 17/05/2019 est réputé favorable par défaut;

Vu les plans (3 feuilles) du 15 mars 2019 et immatriculés en nos services en date du 20 mai 2019.

Considérant le reportage photographique en notre possession.

Considérant l’annexe 4 du CoDT et plus spécifiquement les cadres 02, 06 et 07

Considérant que le bien se trouve dans le périmètre du permis d'urbanisation n° 2 de VIERSET-BARSE octroyé en date du 05 février 1965.

Vu l'analyse et l'avis favorable conditionnel émis par le Collège communal dans son rapport en séance du 27 juin 2019; rapport qui développe et précise :

Considérant que la densité proposée est parfaitement cohérente avec le cadre bâti d'une part et avec la situation du bien en centre de village, d'autre part;

Considérant que le permis d'urbanisation a été octroyé en 1965; que les objectifs visés à cette époque ne correspondent plus aux objectifs régionaux actuels d'aménagement du territoire décrits, entre autres, dans le projet de SDT;

Considérant que le non-respect de la zone de construction prévue au permis d'urbanisation se justifie par le programme et la densité proposés;

Considérant l'articulation proposée entre les deux maisons; que cette articulation est intéressante au vu de l'implantation particulière du bien au croisement de deux voiries communales;

Considérant qu'il est judicieux d'orienter distinctement les maisons; comme proposé dans les documents transmis;

Considérant qu'un permis d'urbanisation approuvé en 1965 peut être considéré comme étant en "décalage" avec les références actuelles; attendu, toutefois, que celui-ci n'étant pas périmé, il conserve ses valeurs réglementaires initiales.

Considérant, dès lors, qu'il n'y a pas lieu de déstructurer les prescriptions établies.

Vu que la parcelle de par sa configuration et sa superficie est appropriée pour l'aménagement et la conception d'un seul logement; attendu que le second logement densifie de manière inappropriée la zone d'habitat à caractère traditionnel et rural.

Considérant que le volume car-port, liaisonnant les deux bâtiments, engendre l'implantation d'une maison sur la limite mitoyenne : que cette conception est dommageable pour la bonne intégration et compatibilité avec le bâtiment voisin : perte significative de luminosité, suppression de la vue sur l'espace extérieur, ...

Vu le nouvel envoi postal de l'Administration Communale et immatriculés en nos services en date du 26 juillet 2019.

Attendu que les documents visent des plans modifiés (3 feuilles) immatriculés en nos services en date du 26 juillet 2019; attendu que:
- les documents reçus ne renseignent aucun descriptif quant à (aux) la modification(s).
- la feuille 1/3 montre que le bâtiment sis sur la mitoyenneté a été déplacé d'un mètre en s'écartant de ladite mitoyenneté.

Considérant le nouveau rapport du Collège communal en séance du 01 août 2019 et immatriculés en nos services en date du 06 août 2019.

Considérant que ce concept n'accorde toujours pas de plus-value pour le projet (occupation du sol, respect du voisinage, ...)

En conséquence, dans l'état actuel du dossier tel que projeté, je ne puis émettre qu'un avis défavorable sur la demande de permis visant la construction de deux habitations (lot n° 3) ».

13. Le 29 août 2019, le collège communal délivre à la SPRL Karam Immo le permis que celle-ci sollicitait en vue de construire deux maisons sur la parcelle n° 377F2. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel comprend les motifs suivants :

« Le Collège communal de Modave,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code);

Vu le livre 1er du Code de l'environnement;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par KARAM IMMO SPRL représentée par Monsieur FOSSION Pascal demeurant Rue Trihette, 232 à 4480 Hermalle-sous-Huy pour un bien sis à 4577 Modave, Rue Mont Sainte Aldegonde, cadastré 2ème division, Vierset-Barse, section B, n°377F2, et ayant pour objet la construction de deux maisons;

Considérant que le récépissé de la demande porte la date du 24 juillet 2019;

Considérant qu'en application de l'article D.IV.33 du Code, l'accusé de réception de cette demande considérée complète porte la date du 25 juillet 2019;

Considérant que le bien est soumis à l'application du plan de secteur Huy-Waremme adopté par Arrêté royal du 20 novembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural audit plan de secteur;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Meuse aval qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome, dont le régime fut rendu applicable par décision du 17.05.2006, et qui doit faire l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé le long d'un cours d'eau non navigable sans catégorie;

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine les incidences probables du projet sur l'environnement, que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68 [lire D.65] du Code wallon de l'environnement, et compte tenu des critères visés à l'article D.66 [lire D.62] du Code de l'Environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

En vertu de l'article D.68 [lire D.65] du Code de l'environnement, compte tenu des critères visés à l'article D.66 [lire D.62] du Code de l'Environnement et

compte tenu des critères visés à l'annexe III du Code de l'Environnement, le Collège communal (ou la personne déléguée par celui-ci) considère que la demande ne nécessite pas d'étude d'incidences pour les motifs suivants :

Au vu de l'objet de la demande (la construction de deux maisons), de la notice d'évaluation sur les incidences environnementales et des plans annexés à la demande, ce projet n'aura pas d'incidences probable directe et indirecte notamment sur la population et la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, le bruit, les vibrations, la mobilité, l'énergie, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, le paysage ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Au vu de l'analyse de ses caractéristiques, de sa localisation (Rue Mont Sainte-Aldegonde à 4577 MODAVE) et de ses impacts potentiels, ce projet n'aura pas d'incidences notables probables sur l'environnement.

En effet, la dimension du projet et sa conception d'ensemble (superficie d'occupation au sol et plancher classique pour ce type de programme), le cumul avec d'autres projets existants ou approuvés (pas d'autres projets connus, la plupart des terrains avoisinants étant déjà bâtis), l'utilisation des ressources naturelles, en particulier le sol, les terres, l'eau et la biodiversité (consommation liée aux impétrants - utilisation habituelle), la production de déchets (occupation mono-familiale double - production de déchets domestiques uniquement), la pollution (pas de sources de pollution spécifiques relevées), les nuisances en ce compris pour la santé (pas de sources de nuisances spécifiques relevées), le risque d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné, notamment dus au changement climatique, compte tenu de l'état des connaissances scientifiques (risque minime d'accidents), les risques pour la santé humaine, dus, par exemple, à la contamination de l'eau ou à la pollution atmosphérique (risques minimes), l'utilisation existante et approuvée des terres (prairie), la richesse relative (aucun intérêt spécifique relevé), la disponibilité (terrain situé en zone urbanisable au plan de secteur), la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone (situation actuelle faiblement modifiée), la capacité de charge de l'environnement naturel en tenant compte des zones humides (non concerné par la demande), des forêts (non concerné par la demande), des réserves et parcs naturels (non concerné par la demande), des zones Natura 2000 (non concerné par la demande), des zones à fortes densités de population (non concerné par la demande), des paysages et sites importants du point de vue historique (la demande n'est pas située dans un périmètre protégé en matière de patrimoine), culturel (non concerné par la demande) ou archéologique (non concerné par la demande), l'ampleur et l'étendue spatiale de l'impact, par exemple la zone géographique et l'importance de la population susceptible d'être touchée (densité cohérente par rapport au parcellaire existant à proximité - incidence locale rayon 200 mètres), la nature de l'impact (la construction de deux maisons), la nature transfrontalière de l'impact (aucune incidence transfrontalière directe), l'intensité et la complexité de l'impact (incidence marginale et d'approche peu complexe), la probabilité de l'impact (faible), le début de l'impact (impossible à déterminer), sa durée (le permis est valable pendant 5 ans, sauf prorogation éventuelle de deux ans ou phasage), sa fréquence (constante), et sa réversibilité (remise en état possible), le cumul de l'impact avec celui d'autres projets existants ou approuvés (les impacts du projet sont similaires à ceux déjà existants des projets existants ou approuvés à proximité), la possibilité de réduire l'impact de manière efficace (avérée en fonction des éléments repris ci-dessus), permettent de conclure que ledit projet ne présente en aucune manière de risques d'incidences notables sur l'environnement;

Considérant que le bien se trouve dans le périmètre du permis d'urbanisation n° VIERSET-BARSE-2 octroyé en date du 05 février 1965;

Vu l'article D.VIII.6 du Code relatif aux demandes de permis d'urbanisme, de permis d'urbanisation et de certificats d'urbanisme soumises à une annonce de projet;

Vu l'article D.I.16 § 1er relatif aux mesures particulières de publicité, lesquelles sont suspendues du 16 juillet au 15 août et du 24 décembre au 1er janvier;

Vu les articles D.IV.40 et R.IV.40-2 du Code;

Considérant qu'en application des articles précités du Code, une annonce de projet a été affichée du 03 juin 2019 au 25 juin 2019;

Considérant que les réclamations et observations pouvaient être adressées au Collège communal du 10 juin 2019 au 25 juin 2019;

Considérant qu'une réclamation a été introduite;

Considérant que les éléments principaux soulevés dans la réclamation sont les suivants :

- construction de deux habitations alors que le permis d'urbanisation prévoit la construction d'habitation de type villa ou bungalow;

- non-respect de la zone libre latérale de 3 mètres par rapport à la propriété voisine ce qui induit une perte de clarté et un risque accru de problèmes d'humidité dans la construction voisine;

Considérant que la densité proposée est parfaitement cohérente avec le cadre bâti, d'une part, et avec la situation du bien en centre de village, d'autre part;

Considérant que le permis d'urbanisation a été octroyé en 1965; que les objectifs visés à cette époque ne correspondent plus aux objectifs régionaux actuels d'aménagement du territoire décrits, entre autres, dans le projet de SDT;

Considérant que le non-respect de la zone de construction prévue au permis d'urbanisation se justifie par le programme et la densité proposés;

Considérant de plus que le projet tel que proposé ne compromet pas les objectifs du permis d'urbanisation;

Considérant que les services et la commission visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Proximus - Advanced Network Services : Construction d'habitations neuves; que son avis sollicité en date du 17 mai 2019 est réputé favorable par défaut;

- AIDE - Gestion opérationnelle des réseaux - Service aux communes : construction de nouvelles habitations; que son avis sollicité en date du 17 mai 2019 et transmis en date du 07 juin 2019 est favorable conditionnel, lequel est libellé et motivé comme suit : […]

- CILE : construction de nouvelles habitations; que son avis sollicité en date du 17mai 2019 et transmis en date du 13 juin 2019 est favorable, lequel est libellé et motivé comme suit : […]

- NETHYS - RESA : Construction d'habitations neuves; que son avis sollicité en date du 17 mai 2019 et transmis en date du 12 juin 2019 est défavorable, lequel est libellé et motivé comme suit : […]

- Commission Consultative en Aménagement du Territoire et de Mobilité : Construction de nouvelles habitations; réunie en date du 27 mai 2019, que son avis est formulé comme suit :

> Le projet consiste en la construction de deux habitations en zone d'habitat à caractère rural dans le périmètre d'un permis d'urbanisation ne prévoyant qu'une habitation par lot.
> Le projet s'écarte des prescriptions du permis d'urbanisation.
> Les membres considèrent que la densité proposée est cohérente avec un projet en centre de village. Le programme s'intègre parfaitement au contexte.
> Le projet prévoit la création de 2 places de stationnement par logement, ce qui est parfait.
> La proximité immédiate entre l'habitation de gauche (côté rue Mont Sainte-Aldegonde) avec la propriété voisine est à l'origine d'un débat au sein des membres de la Commission.
> Certains soulignent la perte de luminosité au niveau du rez-de-chaussée de l'habitation voisine. Toutefois, la Commission conclut que l'intérêt collectif traduit par la plus-value de projet de par la structuration du carrefour que la demande propose et la densité judicieuse en centre du village prévalent sur une potentielle perte de luminosité dans l'habitation voisine.
> Par ailleurs, le bien est repris en zone de protection 1 dans la charte urbanistique.
> D'un point de vue esthétique, les membres soulèvent l'absence de pierre dans le projet, ce qui est non conforme aux prescriptions de la charte.
> La Commission préconise donc la mise en œuvre de moellons issus d'une carrière locale pour les élévations à rue (au minimum), combinés éventuellement avec des panneaux type trespa, du bardage en bois ou une brique pour les autres élévations.
> Pour finir, les membres indiquent qu'il est judicieux d'imposer que la végétalisation du projet soit réalisée dans un délai raisonnable et de repenser le carport proposé en élévation avant car il définit une ligne de force dans la lecture du projet.
> Pour conclure, la commission émet un avis favorable conditionnel à l'unanimité sur la demande de permis d'urbanisme sous réserve de revoir les matériaux proposés pour les élévations, d'une part, et d'être attentif à la lecture du projet avec la ligne de force constituée par le carport prévu en élévation avant, d'autre part;

Considérant que la modification d'implantation proposée dans les plans modificatifs se rattache directement à la réclamation introduite dans le cadre de l'annonce de projet et que la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles; que par conséquent les plans modificatifs ne sont pas soumis à de nouvelles mesures de publicité ni à l'avis des services et commissions consultés antérieurement au dépôt des plans modificatifs;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 05 août 2019 est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit : […]

Considérant ce qui précède;

Vu la Charte urbanistique communale adoptée en date du 7 novembre 2018;

Considérant le cadre bâti et non bâti;

Considérant que le projet consiste en la construction de deux maisons;

Considérant que ce programme et cette densité sont cohérents avec le contexte;

Considérant l'articulation proposée entre les deux maisons; que cette articulation est intéressante au vu de l'implantation particulière du bien au croisement de deux voiries communales;

Considérant qu'il est judicieux d'orienter distinctement les maisons; comme proposé dans les documents transmis;

Considérant que la charte urbanistique communale prévoit pour la zone concernée l'utilisation de pierre grise ou jaune combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur grise ou jaune comme matériau de parement;

Considérant que le permis d'urbanisation prévoit l'utilisation d'une brique rouge, éventuellement enduite et/ou combinée avec un parement en bardage bois, combinée avec un sous-bassement en moellons;

Considérant dès lors que si l'utilisation de matériaux de teinte grise est préférée;

Considérant la proximité immédiate entre l'habitation de gauche (côté rue Mont Sainte-Aldegonde) avec la propriété voisine; que cette proximité se justifie par le programme et la densité proposés;

Considérant par ailleurs que les plans modificatifs introduits en date du 24 juillet 2019 prévoient une distance d'un mètre avec la limite de propriété du réclamant; que cette modification d'implantation répond à une partie des remarques soulevées par le Collège communal dans son rapport du 27 juin 2019;

Considérant par ailleurs l'implantation au maximum au Nord de l'habitation de gauche; que cette implantation, en plus du recul d'un mètre par rapport à la limite de propriété, permet de limiter la perte de luminosité et de vue sur l'espace extérieur pour le bâtiment voisin;

Considérant que le bâti sis en face, de l'autre côté de la rue Mont Sainte-Aldegonde est caractérisé par des habitations mitoyennes constituant un front bâti quasi-continu;

Considérant que le côté opposé de la Ruelle des Messes est urbanisé par un ensemble bâti compact et constitué de plusieurs unités de logement;

Considérant par ailleurs que la division du projet en deux maisons distinctes permet de créer une typologie et en densité de bâti cohérentes avec le contexte tout en garantissant une utilisation parcimonieuse du sol en densifiant un centre de village, à proximité immédiate des services;

Considérant que l'enjeu majeur de la parcelle concernée par la demande est d'aménager le carrefour entre deux voiries;

Considérant que le projet tel que présenté propose une réponse intéressante à cet enjeu;

Considérant que le projet ne compromet pas les objectifs du permis d'urbanisation et qu'il contribue à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis;

Vu les matériaux de parement (Wienerberger : Terca - Agora Gris Argenté) et toiture usités pour le présent projet;

Considérant le réseau de canalisation d'eau de pluie existant;

Considérant la configuration du bien et le réseau hydrographique;

Considérant qu'il est recommandé, dans la mesure du possible, d'infiltrer les eaux sur le bien;

Considérant le règlement communal adopté en séance du 8 mars 2016 dans le cadre de l'attribution des numéros de police aux immeubles d'habitation;

Considérant que la Commune de Modave est classée en zone 1 B par l'Agence Fédérale de Contrôle Nucléaire dans le cadre de la prévention du risque radon;

Pour les motifs précités,

DÉCIDE:

Article 1er : Le permis d'urbanisme U-1723 sollicité par Monsieur FOSSION Pascal est octroyé sous réserve du respect des droits des tiers (servitude, mitoyenneté, etc.).

Les nouveaux logements porteront les numéros 7 (à côté du numéro 5) et 7A (du côté du carrefour avec la Ruelle des Messes).

Le titulaire du permis devra verser le montant du cautionnement, (…)

Le titulaire du permis devra veiller à la mise en œuvre un dispositif de protection contre le radon.

[…]

Article 3 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 4 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment une déclaration d'un établissement de classe 3 pour l'installation d'un système d'épuration individuelle inférieur ou égal à 20 équivalents/habitants ».

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

La Région wallonne demande sa mise hors de cause dans la mesure où le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable.

Il y a lieu de faire droit à sa demande.

V. Intervention

La requête en intervention introduite par la SPRL Karam Immo, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, 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.

Par une délibération du 17 février 2020, le collège communal de Modave a retiré la décision attaquée.

Le retrait du permis attaqué a pour effet que celui-ci ne sera pas mis en œuvre. Partant, il n'existe pas d'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

VII. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la SPRL Karam Immo est accueillie.

Article 2.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 3.

La demande de suspension est rejetée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre siégeant en référé, le 26 mars 2020 par :

Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel, greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Luc Donnay