

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

n° 247.916 du 25 juin 2020

A. 230.033/XIII-8877

En cause : **la commune d'Orp-Jauche,**
ayant élu domicile chez
M^e Stéphane NOPERE, avocat,
boulevard de la Woluwe 62
1200 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove n°14 A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. la société anonyme EMAC INVEST,
ayant élu domicile chez
M^e Benoit HAVET, avocat,
rue de Bruxelles, 51
1400 Nivelles,

2. VAN EKEREN Philipe,
ayant élu domicile chez
M^e Fernand SCHMITZ, avocat,
avenue Brugmann 103
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 17 janvier 2020, la commune d'Orp-Jauche demande, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 14 novembre 2019 par lequel le Ministre ayant notamment l'Aménagement du territoire dans ses attributions délivre sur recours à la société anonyme (S.A.) EMAC INVEST un permis d'urbanisme autorisant la construction d'un immeuble de six appartements, d'une maison unifamiliale mitoyenne à l'immeuble, de trois maisons unifamiliales et d'un pont, ainsi que l'aménagement d'une voirie et d'une zone de parking, sur un bien

situé rue Henri Grenier, à Orp-Jauche, et cadastré division 1, section D, n°612b, et d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite le 12 février 2020, la S.A. EMAC INVEST demande à intervenir dans la procédure en référé.

Par une requête introduite le 10 mars 2020, Philippe VAN EKEREN demande à intervenir dans la procédure en référé.

Une note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 29 mai 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 juin 2020 à 14 heures.

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

M^e Christophe THIEBAUT *loco* M^e Stéphane NOPERE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Gabriele WEISGERBER *loco* M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, M^e Benoit HAVET, avocat, comparaisant pour la première partie intervenante, et M^e Michaël PILCER *loco* M^e Fernand SCHMITZ, avocat, comparaisant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 13 novembre 2018, la S.A. EMAC INVEST introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale d'Orp-Jauche portant sur la construction d'un immeuble de six appartements, d'une maison unifamiliale mitoyenne à l'immeuble, de trois maisons unifamiliales et d'un pont, ainsi que l'aménagement d'une voirie et d'une zone de parking, sur un bien sis rue Henri Grenier, cadastré division 1, section D, n° 612b.

2. Le 28 mars 2018, la commune d'Orp-Jauche déclare incomplet le dossier de demande.

3. Le 26 mars 2019, le bureau d'architectes de la S.A. EMAC INVEST dépose un rapport présentant les actes et travaux projetés, les options d'aménagement et le parti architectural du projet, ainsi qu'un dossier photographique et axonométrique.

4. Le 9 avril 2019, la commune d'Orp-Jauche établit un accusé de réception de dossier de demande complet.

5. Le 12 avril 2019, l'agence wallonne du patrimoine (AWaP) émet un avis favorable sous conditions.

6. Du 17 avril au 2 mai 2019, une annonce de projet est organisée. A cette occasion, huit réclamations sont introduites.

7. Le 23 avril 2019, une séance d'information se tient.

8. Le 25 avril 2019, PROXIMUS donne un avis favorable sous conditions.

9. Le 25 avril 2019, la S.N.C.B. émet un avis favorable.

10. Par un courrier du 30 avril 2019, la cellule GISER du Service public de Wallonie (S.P.W.) agriculture ressources naturelles et environnement, émet un avis favorable sous conditions.

11. Le 30 avril 2019, la direction de l'aménagement opérationnel et de la ville du S.P.W. émet un avis favorable conditionnel.

12. Le 2 mai 2019, la direction des déplacements doux et des partenariats communaux (Ravel) du S.P.W. donne un avis favorable sous conditions.

13. Le 7 mai 2019, la zone de secours du Brabant wallon établit son rapport de prévention incendie, communiqué par un courrier du 13 mai 2019.

14. Le 8 mai 2019, la direction des routes du Brabant wallon du S.P.W. (DGO1) émet un avis favorable sous conditions.

15. Le 9 mai 2019, la direction d'administration des infrastructures de la Province du Brabant wallon émet un avis favorable sous conditions.

16. Le 9 mai 2019, le service de cartographie et d'hydrologie remet un avis favorable sous conditions

17. Le 9 mai 2019, l'intercommunale In BW émet un avis favorable sous conditions.

18. Toujours le 9 mai 2019, l'ingénieure de la commune d'Orp-Jauche donne un avis favorable sous conditions.

19. Le 14 mai 2019, la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable sur le projet.

20. Par un courrier du 15 mai 2019, ORES précise les possibilités de viabilisation du terrain visé par le projet litigieux.

21. Le 24 juin 2019, le collège communal d'Orp-Jauche refuse d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est transmise à la S.A. EMAC INVEST par un courrier du 10 juillet 2019.

22. Le 9 août 2019, la S.A. EMAC INVEST introduit un recours administratif en réformation de la décision du 24 juin 2019 auprès du Gouvernement wallon.

Ce recours est réceptionné le 12 août 2019.

23. Le 4 septembre 2019, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 adresse sa première analyse.

24. Le 17 septembre 2019, la commission d'avis sur les recours émet, après avoir procédé à une audition, un avis favorable, lequel est communiqué au ministre par un courrier du 24 septembre 2019.

25. Par un courrier du 12 novembre 2019, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 adresse une proposition motivée de décision de refus au ministre, lequel la réceptionne le 13 novembre 2019.

26. Le 14 novembre 2019, le ministre octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité à la S.A. EMAC INVEST.

Cet arrêté ministériel est motivé comme suit :

« [...] »

Considérant qu'en date du 24 juin 2019, le Collège communal de la commune de Orp-Jauche a refusé le permis objet de la demande ;

Considérant que la décision du Collège communal a été réceptionnée par le demandeur en date du 15 juillet 2019 ;

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 9 août 2019, réceptionné le 12 août 2019; que ce recours a été introduit dans les formes et les délais légaux ; qu'il est dès lors recevable ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des 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.65 du Livre I^{er} 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 soumis :

- au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par AR du 28 mars 1979; le bien s'y situe principalement en zone d'habitat et en zone blanche pour le solde ;
- au schéma de développement communal du 7 octobre 2015 ; le bien y est repris en zone d'habitat et en zone blanche affectée en vert ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien immobilier situé dans le périmètre d'existence avérée de sites archéologiques ;
- à un bien immobilier situé le long d'un cours d'eau de 2ème catégorie “la petite Gette” ;
- à un bien immobilier situé [...] en zone inondable d'aléa faible au plan PLUIES;
- à un bien immobilier traversé par un axe de concentration de ruissellement naturel repris à la carte ERRUISSOL ;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie par l'article D.II.24 du Code qui dispose que :

“ Art. D.II.24. La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite Industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics” ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage, de sa compatibilité avec le voisinage et de la qualité du cadre de vie résultants des aménagements projetés ;

Considérant que la demande s'écarte du schéma de développement communal pour le(s) motif(s) suivant(s) : le projet comporte 3 maisons unifamiliales établies en ordre ouvert alors que l'ordre continu ou semi-continu est préconisé aux options relatives à la zone d'habitat à caractère résidentiel dans laquelle se situe la demande et ce afin de garantir le bon écoulement naturel des eaux de ruissellement entre les constructions vers le point bas de la parcelle et la Petite Gette qui la borde ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.5, un permis ou certificat d'urbanisme n°2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

- ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que la demande est soumise, conformément à l'article D.IV.40 - R.IV.40 à une annonce de projet pour les motifs suivants : la construction ou la reconstruction de bâtiment dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15m et dépasse de plus de 4m les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ; que l'annonce de projet a eu lieu du 12 avril 2019 au 2 mai 2019, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; que huit réclamations ont été introduites ; que les réclamations peuvent être résumées comme suit :

1. La construction en zone inondable

Imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation de la parcelle

Génération de ruissellements liée à l'urbanisation de la parcelle

Les nouvelles constructions sont des obstacles à l'écoulement naturel des eaux (par ruissellements et par débordement de cours d'eau)

Le pont est une construction qui peut être génératrice d'embâcles

- ☐ Impact sur le bâti existant
- ☐ Mise en difficulté des futurs occupants
- ☐ Suffisance des mesures de protection ?

2. La construction en arrière-zone

Le projet prévoit la construction de maisons à l'arrière des jardins des parcelles voisines

- ☐ Création de vis-à-vis dans les zones de jardin
- ☐ Perte d'intimité

3. La préservation de la “ruralité” (caractère rural) du quartier

- ☐ Incompatibilité architecturale entre le projet et les bâtiments existants à proximité
- ☐ Création d'une “Cité dortoir”
- ☐ Création d'un clos “privé”
- ☐ Création d'un précédent si le projet est accordé (urbanisation en arrière-zone des parcelles voisines) - Urbanisation à outrance

4. Écarts au SDC

- ☐ Bâti non continu en opposition avec les mesures prônées par la Région wallonne et la commune pour favoriser l'habitat semi-mitoyen
- ☐ Construction en lots de fond inacceptable
- ☐ Densité trop importante

5. Contradiction avec la Déclaration de Politique Communale qui prône :

- ☐ La lutte contre les inondations
- ☐ Une politique urbanistique au service de tous
- ☐ Une bonne gouvernance : absence de gestion participative du projet (pas d'approche préalable des riverains)
- ☐ La qualité de l'environnement

6. Impact du projet sur le cadre de vie et le bien-être des riverains

- ☐ Création de vis-à-vis et perte d'intimité
- ☐ Insuffisance des ceintures végétales
- ☐ Accès pompier devant mordre sur le trottoir situé en face du projet
- ☐ Augmentation du trafic
- ☐ Impact sur la mobilité locale ? Études ? Adaptations prévues ?
- ☐ Impact sur la sécurité routière (Entrées et sorties via le nouveau pont)
- ☐ Nuisances liées à l'augmentation de la population sur la parcelle (10 logements = 10 à 40 personnes de plus)
- ☐ Impact du chantier (logements + pont) (durée - phasage ?)
- ☐ Égouttage (du projet + des maisons existantes)
- ☐ Impact sur le RAVel (logements + chantier)

7. Nuisances environnementales liées à l'urbanisation déraisonnée de la parcelle

- ☐ “Gangrène bâtiesseuse”
- ☐ “Stop au béton”
- ☐ Parcelle d'une grande biodiversité vouée à disparaître du fait de son urbanisation
Zone marécageuse jouant un rôle de couloir vert (faunes et flores spécifiques)
- ☐ Coupes d'arbres injustifiées (RAVeL)
- ☐ Rupture du corridor écologique entre la Réserve du Paradis et Jauche
- ☐ Appauvrissement du paysage

8. Questions liées au caractère privatif de la voirie interne :

- ☐ Qui va se charger de l'entretien, du ramassage des ordures, du déneigement...?
- ☐ Qui va gérer le comportement des usagers de cette voirie... ?

9. Impact paysager :

- ☐ Désordonnement de l'agencement du bâti existant
 - construction en lots de fond
 - implantation de l'immeuble perpendiculairement à la voirie
- ☐ Gabarit inapproprié de l'immeuble à appartement (écrasement du bâti existant)
- ☐ Quel sera le réel impact sur le paysage (point de vue remarquable) ?

10. Diverses remarques se rapportant :

- ☐ A la verdurisation du site considérée comme un artifice visant à séduire le pouvoir décisionnaire
Les vues et la perte d'intimité existent bel et bien au projet présenté
- ☐ A l'affichage de l'annonce de projet (pas d'affiche du côté du RAVel)
- ☐ A la tenue de la réunion d'information (local, dispersion des discussions, médiation, ...)
- ☐ A la nécessité de mieux évaluer l'impact du projet sur le biotope, sur la modification de la zone de débordement du cours d'eau, sur la continuité du couloir écologique, sur le plan paysager (coupes jusqu'au Ravel pour percevoir comment on y perçoit le projet) / la mobilité, ...
- ☐ A la nécessaire adaptation du projet pour qu'il s'intègre mieux dans son environnement (privilégier l'habitat léger, maintenir une zone de rétention naturelle, créer une liaison douce accessible à tous vers le Ravel ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de service(s) ou de commission(s) suivants :

- AWAP : son avis sollicité en date du 12 avril 2019 et reçu en date du 16 avril 2019 est favorable conditionnel ;
- Proximus : son avis sollicité en date du 12 avril 2019 et reçu en date du 25 avril 2019 est favorable conditionnel ;
- SNCB : son avis sollicité en date du 12 avril 2019 et reçu en date du 25 avril 2019 est favorable ;
- Ravel : son avis sollicité en date du 12 avril 2019 et reçu en date du 2 mai 2019 est favorable conditionnel ;
- Giser: son avis sollicité en date du 12 avril 2019 et reçu en date du 3 mai 2019 est favorable conditionnel ;
- Direction des Routes du Brabant wallon : son avis sollicité en date du 12 avril 2019 et reçu en date du 9 mai 2019 est favorable conditionnel ;
- Direction d'Administration des Infrastructures – Service de cartographie et d'hydrologie : son avis sollicité en date du 12 avril 2019 et reçu en date du 9 mai 2019 est partiellement favorable conditionnel ;
- Inbw: son avis sollicité en date du 12 avril 2019 et reçu en date du 9 mai 2019 est favorable conditionnel ;
- Zone de secours brabant wallon : son avis sollicité en date du 12 avril 2019 et reçu en date du 16 mai 2019 est favorable conditionnel ;
- Ingénieur communal : son avis sollicité en date du 12 avril 2019 et reçu en date du 9 mai 2019 est favorable conditionnel ;
- ORES: son avis sollicité en date du 12 avril 2019 est réputé favorable ;
- CCATM: son avis sollicité en date du 12 avril 2019 et reçu en date du 14 mai 2019 est défavorable;

Considérant que l'article D.I.6 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours conformément à l'article D.IV.66 du Code ;

Considérant que les parties et la commission d'avis ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 17 septembre 2019 ;

Considérant qu'une première analyse a été envoyée aux parties ;

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 26 septembre 2019, l'avis suivant :

“ Les architectes ont indiqué que le projet a été élaboré en concertation avec les autorités communales et propose une densité conforme au schéma de développement communal.

Toutefois, ils ont précisé que le Collège communal a refusé le permis d'urbanisme en se ralliant à l'avis défavorable de la CCATM.

Les architectes ont expliqué que le terrain est délimité côté rue par un cours d'eau et à l'arrière par le RAVeL. Les terrains à la droite et à la gauche du projet sont occupés par des habitations unifamiliales avec un aménagement des abords en jardin ainsi que par un champ. Ils ont précisé que la partie du terrain à proximité du cours d'eau est reprise en zone d'aléa faible sur la carte des inondations. Ils ont indiqué que le terrain forme une légère pente montante d'environ 2% vers le fond du terrain, qu'au 2/3 du terrain se trouve un talus avec un dénivelé s'élevant à 3 mètres à la limite Ouest et s'amenuisant au fur et à mesure qu'il s'approche de la limite Est, pour disparaître à quelques mètres de la limite de propriété, et que la partie arrière du terrain forme un plateau avec une légère pente vers le Nord. Ils ont ajouté que l'ensemble des bâtiments est desservi par une voirie commune connectée par un pont à la rue Henri Grenier, que cette voirie sera réalisée en klinkers drainant pour réduire la surface imperméable sur le site et qu'elle respecte les impositions du Service régional d'Incendie. En outre, ils ont noté que le stationnement sera réalisé le long de la voirie à raison de deux emplacements par logement auxquels s'ajoute une place PMR. Un parking supplémentaire de huit emplacements sera aménagé à l'entrée du site et sera destiné exclusivement aux visiteurs. Enfin, ils ont précisé que l'égouttage sera raccordé au réseau existant dans la rue Henri Grenier.

Les architectes ont expliqué que l'immeuble à appartements se présente sous la forme d'un ensemble compact avec une volumétrie animée par un jeu de décrochements en plan ainsi que par l'intégration de différentes lucarnes et que le gabarit des maisons reprend les codes volumétriques de cet immeuble à une échelle semblable à celle des habitations voisines sans remettre en cause les lignes générales du paysage.

Un membre de la Commission est défavorable au projet estimant qu'il n'est pas pertinent de s'implanter en arrière-zone.

Trois membres de la Commission constatent, au regard du contexte, que ce type d'urbanisation est déjà présente dans le quartier (cfr permis d'urbanisation à proximité du garage Renault). Ils se rallient à l'analyse des architectes et estiment que cette urbanisation est pertinente étant donné les contraintes et les circonstances du lieu. Ils considèrent que le programme s'établit à une échelle compatible avec le quartier et permet une densification raisonnée tout en proposant une offre diversifiée de logements. Ils indiquent que les bâtiments projetés adoptent des caractéristiques architecturales similaires au bâti existant. Ils ajoutent que l'aménagement paysagé prévu sur le terrain donnera une cohérence à l'ensemble du site tout en limitant les vues vers les bâtiments voisins.

La Commission émet un avis favorable'' ;

Considérant que l'autorité de recours partage les arguments favorables émis par la Commission de recours ;

Considérant en effet que le projet s'inscrit dans une urbanisation linéaire entre Orp et Jauche composée d'un bâti de typologie variée ; que le terrain faisant l'objet de la demande est situé entre la rue H. Grenier et le Ravel situé à l'arrière ; que l'accès au terrain depuis l'espace public nécessite la traversée de "la petite Gette" et la création d'un pont ;

Considérant que le terrain d'une profondeur d'une centaine de mètres se situe totalement en zone d'habitat ;

Considérant qu'il faut considérer le territoire comme une ressource précieuse et limitée ; qu'il y a dès lors lieu de veiller à l'utilisation parcimonieuse de ce dernier ; que l'attention doit dès lors se porter, de manière prioritaire, sur les ressources foncières et bâties bénéficiant d'une localisation optimale, implantées proches des noyaux déjà urbanisés ou à proximité des infrastructures existantes ; qu'au sein du schéma de développement communal, le bien se situe en zone d'habitat à caractère résidentiel dont les options principales visent à conforter le caractère résidentiel dans une densité allant de 15 à 25 logements/hectare préférentiellement en ordre continu ou semi-continu, le type de logement est plutôt de type maisons d'habitations mais la zone peut également accueillir de petits ensembles d'appartements ; que le projet répond aux objectifs susmentionnés ; que celui-ci propose une densification mesurée de l'habitat ainsi qu'une diversification de l'offre en matière de logements ;

Considérant que l'option prise, d'urbaniser en profondeur et d'y réaliser une voirie en tête de pipe pénétrant sur le terrain de manière perpendiculaire et se développant à l'arrière des constructions sises à gauche résulte des fortes contraintes du terrain à urbaniser ; que ce type d'urbanisation existe à quelques centaines de mètres du bien ;

Considérant que les bâtiments projetés s'articulent par rapport à un espace d'accès commun connecté à la rue Henri Grenier ; que la configuration des lieux ne permet pas d'établir un maillage de voirie ; qu'il en résulte un ensemble bâti structuré sous la forme d'un clos ; que cette configuration ne constitue toutefois pas un facteur diriment à l'intégration d'un projet dans un tissu bâti existant ; que l'ensemble projeté est structuré de manière soignée (espaces communs et espaces privés) ; que le plan d'implantation démontre un soin particulier apporté à la structuration paysagère par le biais de plantations ponctuelles et de haies assurant un maillage "vert" qui participe à l'unification du projet et son intégration dans le paysage ;

Considérant que l'immeuble à appartements assure l'amorce de l'urbanisation ; que celui-ci est implanté au mieux en fonction de la contrainte de la zone inondable d'aléa faible ; que l'immeuble constitue un élément d'appel visuel depuis la rue Henri Grenier ; que les documents graphiques démontrent que celui-ci s'inscrit dans la silhouette générale du bâti local ; que celui-ci présente des caractéristiques typologiques en adéquation avec sa fonction et les circonstances urbanistiques locales (volume développé sur la base d'un plan simple et couvert par des toitures à versants - matériaux de parement et de couverture traditionnels) ;

Considérant que la largeur du pont d'accès est calibrée en fonction des contraintes techniques ; que les dimensions réduites du pont permettent de limiter l'impact visuel de ce dernier et de préserver la perception d'ensemble de la rue marquée par la présence de la Petite Gette ;

Considérant que la création des 3 habitations isolées s'écarte du schéma ; que toutefois, la localisation des habitations, à l'arrière de la parcelle ne nécessite pas la création d'un front bâti continu ; que la disposition des habitations permet de préserver une perméabilité visuelle vers l'arrière de la parcelle ce que ne permettrait pas un front bâti continu ; que les habitations sont implantées en tenant compte du relief du sol ; que celles-ci présentent également des caractéristiques typologiques traditionnelles ; que l'implantation de l'habitation située à l'extrémité de la voirie prévoit un recul par rapport au bien voisin ; que ce dernier permet la création d'un écran végétal en vue de préserver l'intimité des occupants au sein de chacune des propriétés ; que les ouvertures dans le pignon sont limitées en nombre ; qu'enfin la distance entre les habitations existantes et projetées est suffisante que pour préserver l'intimité des occupants au sein de chacune de celles-ci ;

Considérant que la zone de secours du Brabant Wallon a remis en date du 13 mai 2019 un rapport de prévention favorable à l'octroi du permis d'urbanisme pour autant que les conditions reprises au point 2 dudit rapport soient respectées ; que le plan joint au dossier démontre que la condition est rencontrée ;

Considérant que par rapport au caractère inondable du bien les instances compétentes en la matière se sont prononcées favorablement sous réserve du respect de conditions que la demanderesse doit intégralement respecter ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le recours introduit par La SA Emac Invest contre la décision du Collège communal de refus d'un permis d'urbanisme relatif à la construction d'un immeuble de 6 appartements, d'une maison unifamiliale mitoyenne à l'immeuble, de 3 maisons unifamiliales, la construction d'un pont et l'aménagement d'une voirie et de zone de parking est recevable.

Article 2 : - Le permis d'urbanisme sollicité par la SA Emac Invest est octroyé sous réserve du respect de l'ensemble des conditions émises par les instances consultées.

Toutes les plantations figurant au plan d'implantation devront être réalisées au plus tard en clôture de chantier.

[...] ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée à la S.A. EMAC INVEST et son bureau d'architecture, au fonctionnaire délégué et à la commune d'Orp-Jauche par des courriers du 14 novembre 2019. La S.A. EMAC INVEST réceptionne ce courrier le 15 novembre 2019.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite le 12 février 2020 par la S.A. EMAC INVEST, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

La seconde partie requérante en intervention considère avoir intérêt à intervenir à la procédure en tant que vendeur du bien concerné. Elle précise que cette vente a été effectuée sous la condition suspensive que la première partie intervenante obtienne un permis d'urbanisme pour la réalisation d'un complexe immobilier sur la parcelle vendue. De commun accord des parties contractantes, le terme de la condition suspensive a été reporté à la date à laquelle l'arrêt du Conseil d'Etat sur le recours en annulation sera porté à la connaissance des parties.

Compte tenu de ces éléments, la seconde partie requérante en intervention a également intérêt à intervenir à la cause, la présente procédure étant

susceptible de produire des effets sur la vente immobilière qu'elle a conclu, sous condition suspensive, avec la première partie intervenante.

Par conséquent, sa requête en intervention volontaire introduite le 10 mars 2020, 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. Exposé de l'urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

1. La partie requérante fait valoir, s'agissant de la gravité des inconvénients, que son territoire est, depuis un certain nombre d'années, exposé à de fréquentes inondations et coulées de boue. S'appuyant sur des articles de presse, elle pointe que la rue Henri Grenier, dans laquelle s'inscrit le projet litigieux et au niveau de laquelle traverse La Petite Gette, a connu des épisodes d'inondation réguliers ces dernières années. Elle relève avoir, au vu de ses compétences de maintien de la sécurité et de la salubrité publiques, pris de très nombreuses initiatives pour tenter d'endiguer ce problème (engagement d'une ingénieure spécialement en charge de ces questions, construction de bassins d'orage et de zones d'immersion temporaire, placement de fascines, mesures en matière de culture agricole, refus de délivrance de permis d'urbanisme en zone inondable, ...).

Elle reproduit les critiques sur ce point exposées dans l'avis de la C.C.A.T.M. et dans sa décision de refus. Elle regrette que l'auteur de l'acte attaqué n'ait pas pris la mesure de l'importance de la question pour ce projet, eu égard à sa localisation. Elle en déduit que l'autorité n'a manifestement pas statué en connaissance de cause, et n'a pas apprécié adéquatement la question.

Elle souligne que si le projet a bénéficié, en première instance, d'avis favorables, c'est seulement à condition de l'adapter notamment pour la gestion des eaux de pluies, ce qui démontre par ailleurs que le projet présente bien un risque sur ce point. Or, s'appuyant sur ses moyens, elle est d'avis que l'acte attaqué est totalement imprécis quant aux conditions qui seraient imposées, sachant qu'à défaut

de les avoir déterminées et fixées, l'auteur de l'acte attaqué laisse au titulaire du permis d'urbanisme une marge d'appréciation quant à leur réalisation. Elle écrit qu'une telle manière de procéder impose d'ordonner sa suspension, dès lors qu'il est à craindre que le projet ne soit pas réalisé de telle manière à pallier le risque d'inondation à cet endroit. Elle indique que l'urbanisation des terres non encore urbanisées augmente inévitablement le risque.

Elle conclut que cela suffit à démontrer la gravité des inconvénients dans son chef, sachant qu'elle est chargée du maintien de la sécurité et de la salubrité publiques, lesquelles sont susceptibles d'être mises en cause.

2. Toujours concernant la gravité des inconvénients susceptibles d'être provoqués par l'exécution de l'acte attaqué, elle rappelle l'absence manifeste, à son estime, de prise en considération de l'avis de la zone de secours du Brabant wallon. Elle souligne qu'il ressort notamment d'un plan annexé à l'acte attaqué que l'« accès au site [est] impossible pour les véhicules de secours car [le] rayon de braquage [est] non conforme ».

Elle écrit qu'il existe une incertitude manifeste quant aux conditions dont serait assorti l'acte attaqué, son auteur s'étant abstenu de les identifier et de les préciser. Elle y voit un élément d'une gravité extrême au point de vue de la sécurité publique, le risque étant que les véhicules de secours ne soient, tout simplement, pas en mesure d'atteindre les immeubles situés sur la parcelle concernée par le projet.

Elle pointe qu'en tant que garante de la sécurité publique sur son territoire, elle serait confrontée à d'importantes difficultés dans l'exécution de sa mission si l'exécution de l'acte attaqué devait être entreprise.

3. S'agissant du traitement de l'affaire en annulation, elle fait valoir que la plupart des inconvénients exposés sont susceptibles de se produire à tout moment, en manière telle qu'on ne peut attendre le traitement de l'affaire en annulation. Elle ajoute que rien ne laisse apparaître que la première partie intervenante va attendre l'issue de la procédure avant la mise en œuvre de son permis.

VI.2. Examen

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

suspension contienne « un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées ».

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

Il résulte de l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, précité que la partie requérante supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'elle allègue. La demande de suspension doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner; l'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore consister en des considérations générales. Elle doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa demande de suspension.

Enfin, seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle de la partie requérante sont susceptibles d'être pris en compte.

En l'espèce, au regard de ses compétences de maintien de l'ordre public matériel visées aux articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, la situation personnelle de la partie requérante peut être impactée du fait des risques d'inondation qui résulteraient de la réalisation de projets urbanistiques sur son territoire ou des problèmes avérés d'accessibilité pour les services de secours des biens implantés sur son territoire. Elle est donc recevable à soulever de tels arguments, qui sont en lien suffisant avec les compétences dont elle a la charge.

Encore faut-il que la commune démontre que ces atteintes sont non seulement avérées, mais également d'une telle gravité qu'il s'impose de statuer au provisoire sur le recours, dans l'attente du prononcé de l'arrêt sur la demande d'annulation.

1. Les articles de presse produits par la partie requérante font état de problèmes d'inondation rencontrés dans la zone concernée. En revanche, l'affirmation de la partie requérante que le projet litigieux aura spécifiquement pour conséquence d'aggraver ce risque d'inondation n'est pas étayé.

Il en est d'autant moins ainsi que la cellule GISER a relevé, dans son avis favorable sous conditions du 30 avril 2019, ce qui suit :

« Un axe de concentration du ruissellement (ERRUISSOL) est cartographié sur l'emprise du projet. Cependant, une analyse fine du relief local et des équipements présents montre que les écoulements réels diffèrent de la situation cartographiée. Les immeubles faisant l'objet de cette présente demande ne présentent pas de contrainte majeure d'inondation liée à un ruissellement concentré ».

La partie requérante n'expose pas, encore moins de manière étayée, en quoi l'examen réalisé par cette instance spécialisée devrait être écarté.

Par ailleurs, le projet prévoit, en ce qui concerne la gestion des eaux de ruissellement, que chacune des habitations (maisons unifamiliales et immeuble à appartements) est équipée d'une citerne à eau de pluie d'un certain volume et, que, combinés à celles-ci, des bassins de retenue d'une certaine capacité sont construits.

Tant l'ingénieure communale que la cellule GISER ont constaté que le dimensionnement de ces dispositifs n'était pas suffisant au regard des recommandations du GTI pour une pluie de retour de 25 ans. Par conséquent, la première a préconisé « de prévoir un bassin d'orage ou des citernes tampons qui permettent la rétention des 47 m³ » préconisés. Celle-ci impose donc à la bénéficiaire de permis de renforcer les dispositifs de récolte des eaux pluviales qu'elle a prévus, afin d'atteindre la rétention des 47 m³. Le respect de cette condition est imposé dans le dispositif de l'acte attaqué.

La partie requérante se contente d'affirmer que cette condition est imprécise mais ne produit aucune analyse concrète susceptible de comprendre en quoi les aménagements prévus par la bénéficiaire du permis dans son projet pour minimiser les risques d'inondation, tels qu'augmentés dans le respect de l'une ou l'autre option de la condition précitée, ne seraient pas de nature à circonscrire les risques d'inondation allégués.

Par conséquent, la réalité des risques d'inondation du fait du projet litigieux n'est pas établie, encore moins leur gravité.

2. En ce qui concerne les griefs relatifs à l'accès au site pour les véhicules de secours, la partie requérante ne soutient pas que la largeur de l'accès par le pont au-dessus de la Petite Gette ne suffit pas à garantir l'accès des véhicules de secours, ainsi qu'il ressort du plan 8/8 annexé à l'acte attaqué.

Il ressort également du plan précité, tel qu'annexé à l'arrêté attaqué, que la possibilité d'accès des véhicules de secours, existe. Le plan « 1/200 » qui figure au dossier administratif de la partie adverse et auquel la partie requérante se réfère, comporte des annotations manuscrites et un dessin des rayons de braquage, également manuscrit, dont l'origine n'est pas déterminée. Par ailleurs, il n'est pas établi que ce plan a été annexé à l'acte attaqué, comme le prétend la partie requérante, dès lors qu'il n'est ni daté ni signé par le ministre, à la différence des autres plans qui, eux, ont été annexés. En tout état de cause, ce plan « 1/200 » diffère du plan 8/8, établi par l'architecte du demandeur de permis et annexé à l'arrêté attaqué, selon lequel les rayons de braquage permettent l'accès aux véhicules de secours, lequel ne comporte pas le même "point de départ" pour le calcul du rayon de braquage et dont la partie requérante affirme mais n'établit pas qu'il serait erroné. Il s'ensuit que la partie requérante ne démontre pas que l'accès au site est gravement compromis pour les véhicules de secours, cette entrave consistant en un risque suffisamment important quant à la sauvegarde de l'ordre public matériel.

L'urgence n'est pas établie.

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

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

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la S.A. EMAC INVEST et par Philippe VAN EKEREN sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 25 juin 2020 par :

Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État, président f.f.,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Anne-Françoise BOLLY