

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 250.156 du 18 mars 2021

A. 223.548/XIII-8150

En cause :

**1. l'association sans but lucratif
VERT ET VIE,**

2. ROSOUX Jean-Claude,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

1. la commune d'Esneux, représentée
par son collège communal,

2. la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

la société anonyme BFUND,
ayant élu domicile chez
M^e Julien TRICOT, avocat,
rue Large Voie 226
4040 Herstal.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 17 octobre 2017, l'association sans but lucratif (ASBL) Vert et Vie et Jean-Claude Rosoux demandent l'annulation de la décision du collège communal d'Esneux du 7 août 2017 d'octroi conditionnel d'un permis d'urbanisation à la société anonyme (SA) Bfund, en vue de créer 24 logements à Esneux, au lieu dit Avister, entre les rue Terre Antoine et rue du Cheneux.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 12 décembre 2017, la SA Bfund a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 11 janvier 2018.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse de la seconde partie adverse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes, la seconde partie adverse et la partie intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 19 novembre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 janvier 2021.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Jean-Marc Rigaux, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Xavier Drion, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et M^e Daniella Farruggia, *loco* M^e Julien Tricot, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur adjoint, 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 utiles à l'examen de la cause

3. La SA Bfund introduit, le 14 octobre 2014, une demande de permis d'urbanisation relative à un bien sis au lieu dit Avister, entre les rue Terre Antoine et rue du Cheneux à Esneux. La demande a pour objet la création d'un maximum de 26 lots, dont un destiné à héberger une cabine électrique et 25 destinés au logement.

Le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège. Il est situé en ensemble urbanistique n° 4 – aire d'habitat diversifiée – et n° 3 – aire d'intérêt paysager et/ou écologique – au règlement communal d'urbanisme d'Esneux (RCU), approuvé par le Gouvernement wallon le 22 janvier 2001. Il est situé en zone déconseillée à l'urbanisation et en zone différée à l'urbanisation au schéma de structure communal approuvé par le conseil communal d'Esneux le 27 juin 2000. Il est partiellement repris en zone à risque karstique modéré et en zone à risque karstique élevé au RCU et à l'atlas du karst wallon.

Le fond du terrain est par ailleurs situé en bordure du site Natura 2000 BE33014 « Vallée de l'Ourthe entre Comblain-au-Pont et Angleur ».

La demande de permis est accompagnée d'une étude d'incidences sur l'environnement.

Le 5 décembre 2014, la commune d'Esneux délivre un accusé de réception de dossier incomplet. Des compléments sont déposés le 10 avril 2015.

Le 7 mai 2015, la commune d'Esneux déclare le dossier complet.

4. Une enquête publique est organisée du 12 mai au 11 juin 2015. 37 lettres de réclamation et une observation sont déposées à cette occasion.

5. Les avis suivants, notamment, sont émis au sujet de la demande de permis :

- le 19 mai 2015, avis de la société anonyme RESA;
- le 19 mai 2015, avis défavorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM);
- le 21 mai 2015, avis provisoire du service technique provincial, réceptionné le 27 mai 2015;
- le 22 mai 2015, avis favorable conditionnel de l'intercommunale incendie de Liège et environs (IILE), réceptionné le 1^{er} juin 2015;

- le 8 juin 2015, avis favorable de la compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE), réceptionné le 17 juin 2015;
- le 8 juin 2015, avis favorable de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4), département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, cellule aménagement environnement, réceptionné le 11 juin 2015;
- le 11 juin 2015, avis favorable conditionnel de la direction générale opérationnelle de l'agriculture des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3), département de la nature et des forêts (DNF), réceptionné le 15 juin 2015.

Par une lettre du 19 mai 2015, le conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) indique qu'il n'est pas en mesure de remettre un avis sur le projet.

6. Le 18 juin 2015, une réunion de concertation est organisée.

7. Le 29 septembre 2015, la CCATM émet un avis favorable à l'unanimité sur « d'éventuels aménagements relatifs à la mobilité » dans le quartier concerné par le projet.

8. Par une décision du 1^{er} octobre 2015, le conseil communal d'Esneux marque son accord sur la création et la modification des voiries communales telles que proposées dans le dossier de demande de permis d'urbanisation.

9. Le 29 février 2016, le collège communal d'Esneux donne un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisation et propose au fonctionnaire délégué de déroger au RCU sur deux points.

Le 12 avril 2016, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet.

10. Le 2 mai 2016, le collège communal d'Esneux décide d'inviter le demandeur de permis à fournir des informations complémentaires sur sa demande.

11. Le 12 mai 2016, l'association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes de la province de Liège (AIDE) émet un avis favorable conditionnel.

12. Le 8 juillet 2016, le demandeur dépose des compléments d'information.

Le 25 juillet 2016, le collège communal d'Esneux émet un nouvel avis favorable et propose au fonctionnaire délégué de déroger au RCU

Le 8 septembre 2016, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

Le 19 avril 2017, faisant suite à l'avis du fonctionnaire délégué, de nouveaux compléments d'information sont déposés par le demandeur de permis.

13. Le 7 août 2017, le collège communal d'Esneux délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, notifié à la bénéficiaire du permis le 18 août 2017.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de la seconde partie adverse

14. La seconde partie adverse conteste la recevabilité du recours dans le chef de l'ASBL requérante, celle-ci ne démontrant pas un intérêt personnel et direct au recours. Elle relève qu'il n'est pas précisé en quoi le projet litigieux, qui autorise l'urbanisation d'une zone non bâtie située entre deux zones bâties, peut nuire à la beauté paysagère du site de la Roche aux Faucons ou aux autres intérêts que l'ASBL entend protéger.

IV.2. Thèse de la partie intervenante

15. La partie intervenante conteste l'intérêt à agir du second requérant, estimant qu'il n'exprime pas en quoi la réalisation du projet litigieux induira de quelconques nuisances dans son chef.

Elle conteste également l'intérêt à agir de la première requérante, considérant qu'elle ne précise pas en quoi la réalisation du projet autorisé l'affectera ni en quoi l'annulation de l'acte attaqué entraînera une amélioration de sa situation de fait ou de droit.

IV.3. Thèse des parties requérantes

16. Dans la requête en annulation, les requérants font valoir qu'ils ont tous deux intérêt au recours, dès lors que, d'une part, le second requérant habite rue du Cheneux, 17, à proximité immédiate du projet litigieux et que, d'autre part,

l'objet social de la première requérante, qui a pour but la préservation et l'animation du site de la Roche aux Faucons et des environs, est en relation directe avec l'acte attaqué.

17. En réplique, ils rappellent l'objet social de l'ASBL requérante. Ils considèrent que celle-ci est directement concernée par le projet litigieux, dès lors qu'il est susceptible de nuire à la quiétude et à la sécurité des rues Terre Antoine et du Cheneux, actuellement en cul de sac, que le projet jouxte une zone Natura 2000 et la forêt domaniale de Nomont-Famelette à Avister et que les pollutions et les nuisances induites par le projet – chimiques, physico-chimiques, olfactives, acoustiques, visuelles, rejets aqueux et augmentation du trafic – affectent sa zone d'activité.

IV.4. Examen

18. À propos de l'intérêt à agir de la première requérante, il convient de rappeler que les associations de défense de l'environnement peuvent agir devant le Conseil d'État pour autant qu'elles satisfassent aux conditions exigées de toutes les autres personnes physiques ou morales, à savoir justifier d'un intérêt direct, personnel et légitime, ainsi que de la qualité requise. Elles témoignent de cette dernière condition lorsqu'elles agissent dans le but qu'elles se sont fixé dans leurs statuts et que ce but ne coïncide pas avec la défense de l'intérêt général ni avec l'intérêt personnel de leurs membres.

Pour apprécier le caractère général du but statutaire poursuivi par une association, deux critères doivent être pris en compte : un critère social et un critère géographique. Sur le plan social, est irrecevable le recours en annulation introduit par une association dont l'objet est à ce point large que l'intérêt collectif qu'elle poursuit n'est guère distinct de l'intérêt général. Sur le plan géographique, lorsque l'acte attaqué a une portée géographique bien délimitée, il ne peut être attaqué par une association dont l'action n'est pas limitée territorialement ou couvre une large étendue territoriale sauf si cette association a un objet social spécialisé. Par ailleurs, une association dont l'objet social s'étend à une vaste étendue territoriale n'est recevable à attaquer un acte administratif que si celui-ci a une incidence sur tout ou une grande partie du territoire visé par ses statuts. Cette vérification se fait par l'analyse des statuts de l'association, les termes dans lesquels l'objet social est défini devant être suffisamment précis et spécifiques.

19. En l'espèce, l'article 4 des statuts de la première requérante, publiés aux annexes du *Moniteur belge* du 24 août 2012, est rédigé comme suit :

« L'association a pour but la préservation et l'animation du site de la Roche aux Faucons (Commune d'Esneux – Belgique) et de ses environs.

Dans cette perspective, ses missions sont concomitamment :

- de contribuer à la préservation de la beauté paysagère du site de la Roche aux Faucons, de ses environs et de la Grande Boucle de l'Ourthe sise entre Esneux et Tilff;
- de renforcer les liens et les interactions entre habitants des villages et hameaux de la Roche aux Faucons, Avister, Fechereux, Hony, Ham, Beauregard, Strivay, Plainevaux et de contribuer à la qualité et à la joie de vivre dans ces villages;
- de défendre le site de la Roche aux Faucons et ses environs, par tous moyens de droit, contre tout projet d'urbanisation contraire à son but social (lotissement, etc.), notamment en introduisant ou poursuivant des procédures contentieuses (administratives ou judiciaires) et non contentieuses;
- de veiller à la restauration et au développement de la biodiversité dans ce périmètre, comme au maintien de son caractère semi-rural, en privilégiant une agriculture familiale, aussi durable et respectueuse de l'environnement que possible;
- d'assurer l'animation, la promotion et la valorisation du site de la Roche aux Faucons et de ses environs par l'organisation de manifestations, de quelque nature que ce soit, à caractère festif, culturel, éducatif ou touristique;
- de lutter contre toute pollution ou nuisance affectant la zone d'activité de l'association;
- de soutenir toutes les initiatives des pouvoirs publics ayant trait à la mise en valeur de la Grande Boucle de l'Ourthe;
- de soutenir toute asbl poursuivant des buts similaires en Région wallonne ».

20. Ainsi, les statuts de la requérante lui assignent un but géographiquement et matériellement limité, à savoir l'animation et la préservation environnementale du site de la Roche aux Faucons et de ses environs, en ce qui concerne notamment le paysage, la biodiversité présente dans le périmètre et la lutte contre tous types de pollution. Ainsi défini, cet objet social est particulier et distinct de l'intérêt général. Il habilite l'association requérante à demander l'annulation d'un permis autorisant l'urbanisation d'un ensemble de parcelles situées dans le hameau d'Avister, entre Esneux et Tilff et donc dans son périmètre d'activité, dont elle dénonce, cela fût-il contesté, l'impact négatif tant paysager qu'urbanistique et environnemental.

La fin de non-recevoir soulevée par les seconde partie adverse et partie intervenante n'est pas accueillie.

21. Concernant l'intérêt à agir du second requérant, tout riverain a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la faculté de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Il en va *a fortiori* ainsi lorsqu'il s'agit d'un voisin direct. En l'espèce, l'habitation du second requérant est sise à proximité immédiate du terrain faisant l'objet du projet d'urbanisation litigieux. Le projet est critiqué sur le plan paysager, urbanistique et environnemental. Le requérant dénonce notamment l'impact du projet sur la zone Natura 2000 située à proximité du site litigieux.

Dans ces conditions, l'intérêt à agir du second requérant, voisin direct du projet, est établi. La fin de non-recevoir soulevée par la partie intervenante est rejetée.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

22. Les requérants prennent un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 5.2 et 8.7 du règlement communal d'urbanisme de la commune d'Esneux, des prescriptions urbanistiques des ensembles urbanistiques n° 3 et n° 4 visées au même RCU, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'exactitude des motifs de droit et de fait, du principe général de droit de bonne administration.

23. Dans une branche, la première du moyen, ils font valoir que le RCU interdit l'épuration et l'égouttage individuels dans les zones à risque karstique élevé et à risque modéré. Ils observent qu'en l'espèce, plusieurs parcelles concernées par le projet se situent en zone karstique à risque modéré mais qu'aucune dérogation à cette prescription n'a été sollicitée ni envisagée par l'auteur de l'acte attaqué.

Par ailleurs, ils constatent que, selon l'avis de l'AIDE, la construction d'un réseau collectif n'est pas programmée à ce jour et que « la mise en place d'une unité d'épuration individuelle by-passable » par habitation est encouragée. Ils concluent que tant qu'aucune demande de dérogation n'est sollicitée ou tant qu'un collecteur n'est pas installé, l'acte attaqué viole les dispositions visées au moyen.

24. Dans une branche, la deuxième du moyen, ils relèvent que, selon les dispositions du RCU applicables aux terrains repris en ensemble urbanistique n° 3, la superficie minimale des nouvelles parcelles doit être de 3.000 m². Ils font valoir que, même si, à la suite des avis de la CCATM et du fonctionnaire délégué, le projet litigieux a été modifié et que deux parcelles situées au sud du terrain, en ensemble urbanistique n° 3, ont été fusionnées, cela n'a toutefois permis d'atteindre qu'une superficie de 2.329,46 m², soit une superficie inférieure à 3.000 m². À nouveau, ils font le constat qu'à cet égard, aucune dérogation au RCU n'a été demandée, ni accordée, ni *a fortiori* motivée.

V.2. Thèse de la seconde partie adverse

25. Sur la première branche, la seconde partie adverse répond que le moyen manque en fait. Elle explique qu'il n'est pas question, en l'espèce, d'organiser une épuration ou un égouttage individuel mais que l'ensemble des eaux traitées par les stations d'épuration individuelles seront raccordées aux réseaux existants sis rue Terre Antoine et rue du Cheneux.

26. Sur la deuxième branche, elle considère que le moyen manque en droit. Elle fait valoir en substance qu'en effet, les limites intérieures du permis d'urbanisation n'ont qu'une valeur indicative, depuis le décret du 30 avril 2009 modifiant notamment le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, dit décret RESAter, et que, par conséquent, bien que le nouveau lot 1, qui résulte de la fusion des anciens lots 1 et 2, soit d'une superficie inférieure à 3.000 m², qui est la superficie minimale requise par le RCU en ensemble urbanistique n° 3, aucune dérogation ne devait être sollicitée.

V.3. Thèse de la partie intervenante

27. Sur la recevabilité des première et deuxième branches, la partie intervenante conteste l'intérêt des requérants au moyen, ceux-ci n'exprimant pas, à son estime, en quoi ils seraient impactés par la prétendue dérogation.

28. Elle relève, quant à la première branche, que l'objectif poursuivi par l'article 5.2. du RCU est d'éviter des écoulements individuels au sein des fonds concernés. Elle affirme qu'en l'occurrence, il n'y aura pas d'épuration individuelle mais que le système d'épuration sera de type collectif et viendra se greffer sur le réseau existant. Elle renvoie, à cet égard, à la « demande d'introduction d'un permis d'urbanisation » jointe au dossier et à l'avis favorable du collège communal d'Esneux du 2 mai 2016, aux termes desquels, en définitive, les nouvelles constructions se raccorderont aux réseaux existants dans les rues Terre Antoine et du Chêneux, l'épuration individuelle pour chaque habitation avec rejet des eaux usées dans le réseau existant constituant une solution provisoire.

Elle considère qu'ainsi, l'autorité veille à ce que les eaux s'écoulent dans le réseau collectif et soient au préalable assainies. Elle conclut qu'il n'y a donc pas de dérogation aux prescriptions du RCU.

29. Sur la deuxième branche, elle observe que, suite à la remarque du fonctionnaire délégué et en vue de s'assurer que le projet, situé partiellement en ensemble urbanistique n° 3, soit conforme au RCU, elle a déposé des plans rectifiés

auprès de l'administration en avril 2017, aux termes desquels les anciens lots 1 et 2 ont été fusionnés pour n'en former qu'un. Elle fait valoir que même si la superficie exacte de la nouvelle parcelle ainsi formée est actuellement inférieure à 3.000 m², elle ne peut en réalité être connue à ce stade puisque les limites des parcelles sont données à titre indicatif.

Elle en déduit qu'il ne peut être considéré que l'acte attaqué comporte une dérogation au RCU. Elle ajoute qu'à supposer qu'une dérogation doive être sollicitée, elle devra l'être auprès de l'autorité au moment de la demande de permis d'urbanisme.

V.4. Mémoire en réplique

30. À propos de la première branche, les requérants répliquent qu'il ressort de la réponse de la seconde partie adverse au troisième moyen qu'elle admet qu'il n'y a pas de traitement collectif des eaux usées et qu'il y a obligation d'établir des stations d'épuration individuelles pour raccorder les nouvelles constructions à l'égouttage existant, que l'égouttage collectif n'existant pas, rien ne permet d'affirmer qu'il sera mis en œuvre à un moment ou à un autre, et que c'est donc bien une épuration individuelle contraire aux dispositions du RCU qui sera active au moment de la mise en œuvre du lotissement.

Constatant que la seconde partie adverse confond intentionnellement épuration et égouttage individuels, ils font valoir qu'en réalité, les eaux épurées individuellement seront dirigées vers un égout collectif préexistant mais sans épuration collective. Ils estiment qu'il y a également confusion dans le chef de la seconde partie adverse entre régime d'épuration imposé et réalisation effective de l'épuration. Ils relèvent que le fait d'évacuer les eaux via les canalisations existantes a pour seul résultat de déplacer et de concentrer les rejets issus des zones de contrainte karstique modérée en un seul point situé dans une zone de contrainte karstique élevée, c'est-à-dire depuis les maisons situées dans le périmètre du projet d'urbanisation vers l'exutoire ouest des canalisations.

31. Sur la deuxième branche, ils observent que la seconde partie adverse n'indique pas si les limites des lots litigieux sont ou non déjà fixées par une division cadastrale. Ils considèrent que, même si tel est le cas et si le législateur considère effectivement comme indicative la contenance des lots qui pourrait donc varier d'un lot à l'autre, il n'autorise toutefois pas l'autorité, d'une part, à violer le RCU et, d'autre part, à modifier le nombre de lots autorisés, ce qui revient à violer l'objet même de la demande de permis. Ils estiment qu'en l'espèce, il est impossible d'élargir la contenance du nouveau lot 1, pour lui permettre d'atteindre la superficie

imposée par le RCU, sans le réunir avec d'autres lots, ce qui implique que le nombre de lots serait à nouveau diminué.

V.5. Examen

Sur la recevabilité des première et deuxième branches

32. Il résulte de l'examen de la recevabilité du recours que les requérants sont recevables à critiquer un projet d'urbanisation qui, à leur estime, a un impact négatif tant paysager qu'urbanistique et environnemental sur le périmètre géographique que l'association requérante s'est donné pour objectif de protéger et sur un terrain sis à proximité immédiate de l'habitation du second requérant.

Ils ont intérêt à invoquer un moyen qui fait grief à l'acte attaqué d'octroyer le permis d'urbanisation sollicité, en méconnaissance des dispositions réglementaires urbanistiques applicables. Le premier moyen est recevable en ses deux premières branches.

Sur la première branche

33. Les articles 113 et 114 du CWATUP, alors applicables, disposent comme suit :

« Art. 113. Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;

2° [...].

Dans les mêmes conditions, un permis de lotir, un permis d'urbanisation peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan communal d'aménagement.

[...]

Art. 114. Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3°.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de

lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er} ».

En l'espèce, un règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Gouvernement wallon en date du 22 janvier 2001, est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien litigieux et contient les prescriptions visées à l'article 78, § 1^{er}, du CWATUP.

34. En application de l'article 78, § 1^{er}, alinéa 3, et de l'article 76, alinéa 1^{er}, 1^o, du CWATUP, le RCU précité contient des prescriptions relatives à la situation en périmètres de risque naturel prévisible, de contrainte géotechnique majeure ou de risque technologique – zones inondables, zones karstiques, zones sous lignes à haute tension –. Il est précisé que les délimitations de ces zones sont représentées sur la carte des ensembles urbanistiques annexée au RCU.

Les périmètres des zones à risque karstique repris sur cette carte diffèrent légèrement des périmètres de contrainte karstique figurant sur la cartographie, à valeur indicative, issue de l'atlas du karst wallon. Il n'est cependant pas soutenu ni établi que la carte des ensembles urbanistiques annexée au RCU, à valeur réglementaire, aurait été modifiée ou adaptée concernant la délimitation des zones à risque karstique, ou qu'elle ne serait plus d'application à cet égard. Les périmètres établis par cette carte doivent donc être pris en considération pour l'application du RCU.

35. La prescription 5.2 du RCU, relative aux zones karstiques, prévoit ce qui suit :

« Aucun bâtiment, ni équipement fixe d'emprise de plus de 12 m² ne peuvent être réalisés en zone karstique à risque élevé.

Dans la zone karstique à risque modéré, les demandes de permis d'urbanisme ou de lotir sont accompagnées d'une étude géotechnique réalisée par un spécialiste à charge du demandeur.

Cette étude géotechnique vise à affiner la structure du sous-sol. Celle-ci peut se faire soit via une prospection géophysique (sondage géoélectrique), soit via des sondages mécaniques, soit via des moyens à définir par arrêté communal.

En cas de mise en évidence de zones de faible résistivité (de l'ordre de 0 à 200 Ω .M.) correspondant à des diaclases et/ou des conduits karstiques situés à la verticale de l'implantation de la demande, les travaux ne peuvent être exécutés.

L'épuration et l'égouttage individuels sont interdits dans les deux types de zones ».

La prescription 8.7 du RCU, figurant dans un Titre 8 relatif à la salubrité et aux équipements domestiques, est quant à elle relative à l'égouttage.

36. En l'espèce, selon la carte des ensembles urbanistiques annexée au RCU, le bien est situé pour sa majeure partie en zone de risque karstique modéré, à l'exception de l'extrême sud de la parcelle cadastrale n° 746 C, laquelle n'est pas située en zone de risque karstique, et à l'exception des parties nord des parcelles n° 767 F et n° 767 G, situées en zone de risque karstique élevé. L'ensemble des zones de construction prévues par le permis litigieux, à l'exception de la zone de construction n° 9, sont donc situées en zone de risque karstique modéré au RCU.

Le bien litigieux doit par conséquent être considéré comme situé pour sa grande majorité en zone à risque karstique modéré ou élevé au RCU. Les prescriptions relatives à ce type de zones lui sont, partant, applicables.

Par ailleurs, il résulte du dossier administratif et de l'acte attaqué que le bien est situé en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH). Il apparaît que le réseau de collecte des eaux usées existant à proximité du site n'est pas à ce jour raccordé à une station d'épuration collective et ne le sera pas avant plusieurs années. Ce réseau déverse actuellement les eaux récoltées dans le ruisseau de Nomont, via un exutoire situé au nord du site, dans la zone Natura 2000 adjacente.

37. Concernant le projet litigieux, les options d'aménagement relatives aux infrastructures, figurant dans une des annexes de l'acte attaqué, sont les suivantes quant à la gestion des eaux usées :

« Le système d'épuration projeté sera de type collectif et viendra se greffer sur le réseau existant. En accord avec l'AIDE, un tuyau surdimensionné DI800 en béton non armé, avec un régulateur de débit en aval (ajutage), récoltera les eaux pluviales ainsi que les eaux usées dans les rues Terre Antoine et Chêneux et fera office de bassin de rétention d'eau. Une conduite DN160 en PVC sera branchée à ce réseau, via le sentier vicinal N° 68, afin de permettre le raccordement au réseau collectif de la maison située dans la rue d'Avister. L'exutoire existant sera adapté afin de limiter des affouillements complémentaires suite au rejet de ces nouvelles eaux.

Les maisons seront pourvues d'une micro station d'épuration, by passable, afin d'envoyer des eaux claires dans le réseau collectif. Ce réseau ne sera raccordé à une station d'épuration que dans une vingtaine d'années au meilleur des cas ».

L'acte attaqué précise ce qui suit à cet égard :

« l'option proposée par l'auteur de projet pour le traitement des eaux usées est l'épuration individuelle pour chaque habitation, au moyen de micro-stations d'épuration, avec rejet des eaux usées dans le réseau existant; il s'agit d'une situation provisoire, chaque réseau individuel pouvant être by-passé afin de

raccorder les habitations directement à l'égout, lorsque celui-ci sera opérationnel, il s'agit d'une bonne solution, compte tenu de l'état actuel du réseau d'égouttage ».

38. Il résulte de l'acte attaqué et de ses annexes que celui-ci autorise, fût-ce à titre provisoire, la mise en place d'un système d'épuration individuelle sur le site et ce en violation de la prescription 5.2 du RCU précitée, qui interdit tant l'épuration individuelle que l'égouttage individuel.

Si le RCU ne définit pas ce qu'il y a lieu d'entendre par « épuration individuelle », la prescription 8.7 du RCU relative à l'égouttage fait la distinction entre épuration et évacuation des eaux. Elle prévoit qu'un dispositif d'épuration individuelle peut exister soit de manière indépendante, en zone d'épuration individuelle ou en zone d'épuration collective sans réseau public d'égout existant, avec évacuation des eaux sur site, soit être raccordée à un réseau public d'égout non relié à une station d'épuration, ce qui est le cas en l'espèce. La circonstance que les eaux épurées individuellement sont ensuite rejetées dans un réseau d'évacuation collectif n'en fait pas par conséquent un système d'épuration des eaux de type collectif. Dès lors, on ne peut considérer que l'objectif poursuivi par la prescription 5.2 du RCU est uniquement d'éviter les écoulements individuels de stations d'épuration sur site, en zone karstique. Il en va d'autant plus ainsi, en l'espèce, que le réseau collectif d'évacuation des eaux se déverse lui-même en zone karstique à risque élevé, dans un ruisseau situé à proximité, et ne sera pas relié à un réseau d'égouttage plus complet avant un certain nombre d'années.

39. Partant, l'acte attaqué déroge au RCU en tant qu'il autorise l'épuration individuelle en zone à risque karstique modéré. Aucune dérogation n'a cependant été sollicitée en application de l'article 114 du CWATUP ni, partant, accordée.

La première branche du moyen est fondée.

Sur la deuxième branche

40. Il ressort de la carte des ensembles urbanistiques annexée au RCU que le bien concerné par le projet litigieux est situé pour sa majeure partie en ensemble urbanistique n° 4 – aire d'habitat diversifié –, à l'exception de la partie sud de la parcelle cadastrale n° 746 C, située à front de rue de la rue Avister, située en ensemble urbanistique n° 3 – aire d'intérêt paysager et/ou écologique –.

Le RCU prévoit des prescriptions urbanistiques particulières pour les deux types de zones. Les prescriptions applicables aux ensembles urbanistiques n° 4

prévoient notamment que, pour être constructibles, la superficie minimale des nouvelles parcelles est de 1.000 m². Celles applicables aux ensembles urbanistiques n° 3 prévoient quant à elles que, pour être constructibles, la superficie minimale des nouvelles parcelles doit être de 3.000 m².

41. En l'espèce, une demande de dérogation a été introduite concernant la superficie minimale des parcelles situées en ensemble urbanistique n° 4, le projet prévoyant que plusieurs lots pourraient être de taille inférieure à 1.000 m².

La dérogation a été accordée sur avis favorable du fonctionnaire délégué, qui est motivé comme suit :

- « Considérant que les dérogations au RCU sont compatibles avec la destination générale de la zone et son caractère architectural pour les raisons suivantes :
 - [...]
 - la superficie minimale du présent projet est de 959 m² et la superficie moyenne de 1163 m², ce qui correspond à l'esprit du RCU qui impose des parcelles de 1000 m²;

Considérant que les dérogations peuvent dès lors être accordées à titre exceptionnel ».

Les options d'aménagement annexées à l'acte attaqué ont été adaptées en conséquence et prévoient que, « en dérogation au RCU, les parcelles auront une superficie minimale de 930 m² ».

42. Par ailleurs, dans son avis favorable conditionnel du 8 septembre 2016, le fonctionnaire délégué s'est prononcé comme suit à propos de la partie du projet située en ensemble urbanistique n° 3 :

- « le projet doit être modifié de façon à ce que la zone de construction n° 9 (lots 1 et 2) soit conforme au RCU. Cette partie du projet est en effet située au RCU en ensemble urbanistique n° 3 (aire d'intérêt paysage et/ou écologique) qui présente quelques prescriptions différentes de l'ensemble urbanistique n° 4 (aire d'habitat diversifiée) dans laquelle sont situées les autres zones de construction et sur [la] base de laquelle les prescriptions ont été établies, notamment en ce qui concerne le dégagement latéral de 5 m minimum, la distance de 10 m minimum des lignes de crête, la superficie minimale de 3000 m², la largeur minimale de 30 m des parcelles et la hauteur minimale des constructions. L'enquête publique n'ayant pas été réalisée pour les dérogations à ces points du RCU, le projet doit s'y conformer ».

Suite à cet avis, des plans modifiés ont été déposés. Ceux-ci fusionnent les lots n^{os} 1 et 2 pour former un nouveau lot n° 1. Les requérants observent, sans être contredits, que ce nouveau lot n° 1, situé en ensemble urbanistique n° 3, présente une superficie de 2.329,46 m², donc inférieure aux 3.000 m² prescrits.

43. S'il résulte de la combinaison de l'article 109, alinéa 4, du décret dit RESAter et de l'article 88, § 3, du CWATUP, que les limites internes des lots situés à l'intérieur d'un permis d'urbanisation ont valeur indicative, il reste que le permis d'urbanisation doit respecter la réglementation applicable, et notamment les prescriptions réglementaires d'un RCU pour lesquelles aucune dérogation n'a été obtenue. L'autorité qui délivre le permis d'urbanisation doit également veiller à ce que l'option architecturale d'ensemble prévue pour le projet soit matériellement réalisable et que ne soit, par exemple, pas autorisé un nombre de lots urbanisables supérieur à ce qui pourra concrètement être mis en œuvre.

En l'espèce, il ressort de la configuration des lieux que le projet ne pouvait être autorisé qu'à la condition soit d'obtenir une dérogation au RCU relative à la surface minimale de la parcelle située en ensemble urbanistique n° 3, soit de prévoir un nombre de lots inférieur d'une unité à celui prévu dans le permis. En effet, le lot n° 1, situé en ensemble urbanistique n° 3, qui ne couvre pas une superficie de 3.000 m², doit être soit supprimé, soit agrandi, cette dernière option n'étant pas possible sans empiéter sur la superficie prévue pour les lots n^{os} 2 et 3. Or, au vu du plan terrier joint au permis, un tel empiètement implique qu'au moins un de ces deux lots n'aura plus la superficie minimale de 930 m², telle qu'autorisée par l'acte attaqué par dérogation au RCU.

Il résulte de ce qui précède que l'acte attaqué, qui prévoit la possibilité de créer un ensemble de 24 lots urbanisables, ne pouvait être délivré sans une dérogation à la prescription du RCU prévoyant une surface minimale pour les parcelles situées en ensemble urbanistique n° 3. Une telle dérogation n'a été ni sollicitée, ni octroyée.

44. Enfin, il ne peut être soutenu qu'une dérogation au RCU pourra être sollicitée, le cas échéant, lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, dès lors que le permis d'urbanisation doit pouvoir être mis en œuvre sans nécessiter de nouvelles dérogations au RCU. La partie intervenante en était bien consciente lorsqu'elle a sollicité une dérogation en ce qui concerne la superficie minimale des parcelles situées en ensemble urbanistique n° 4.

La deuxième branche du moyen est fondée.

Il résulte de ce qui précède que le premier moyen est fondé en ses deux premières branches.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

45. Les requérants prennent un moyen, le troisième de la requête, de la violation des articles D.1, alinéa 2, et D.2, alinéa 2, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, de l'article 28 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de fait et de droit, du principe de prévention, et de l'article 191, 2^o, du Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne.

Rappelant que le DNF a émis un avis favorable moyennant le respect de sept conditions, ils font grief à l'acte attaqué de ne pas prendre en compte les cinquième, sixième et septième conditions et de ne pas les reprendre dans les charges d'urbanisme qu'il impose.

46. À propos de la cinquième condition qui concerne la gestion des eaux usées et l'interdiction de tout rejet supplémentaire vers le site Natura 2000, ils rappellent que la question avait été soulevée par des réclamants dans le cadre de l'enquête publique, par la CCATM, ainsi que par la commission wallonne d'étude et de protection des sites souterrains (CWEPSS) dans un rapport réalisé à leur demande. Ils considèrent que la motivation de l'acte attaqué, qui indique que l'épuration est une bonne solution compte tenu de l'état actuel du réseau d'égouttage, est manifestement inadéquate puisqu'il tient compte d'un pis-aller sans avoir égard au principe de prévention.

Ils relèvent que les eaux usées émanant du projet, malgré l'épuration individuelle, seront rejetées vers l'égout à ciel ouvert, actuellement implanté en bordure du site Natura 2000. Ils font valoir que tant qu'une épuration collective avec des collecteurs étanches n'est pas réalisée, la condition imposée par la DGO3 ne pourra être respectée et les eaux usées excédentaires seront déversées dans le ruisseau de Beauregard, situé en zone Natura 2000 et classé en milieu naturel d'intérêt biologique au plan communal de développement de la nature (PCDN) d'Esneux.

47. Quant à la sixième condition imposée par la DGO3 et relative aux haies et aux plantations, ils font grief à l'autorité de ne pas exposer les motifs pour lesquels elle s'en écarte.

48. Le moyen ne contient pas de développement en ce qui concerne la septième condition, les requérants concédant qu'« on peut encore discuter sur

l'obligation d'implanter des clôtures le long des propriétés afin d'empêcher l'intrusion des sangliers ».

49. Enfin, ils estiment que l'acte attaqué est contradictoire dès lors que, d'une part, il estime que le projet est acceptable moyennant « le respect des conditions imposées par la DGO3 » mais que, d'autre part, l'intégralité desdites conditions n'est pas reprise dans le dispositif.

VI.2. Thèse de la seconde partie adverse

50. Après avoir rappelé que l'avis du DNF n'a pas force obligatoire et que le rapport établi par la CWEPS est postérieur à l'acte attaqué, la seconde partie adverse fait valoir, concernant la cinquième condition émise par le DNF, qu'elle a trait à l'égouttage du projet et au souhait d'éviter tout rejet supplémentaire vers le site Natura 2000 et le bois domanial, que l'égouttage a fait l'objet d'une analyse approfondie tant par le demandeur de permis que par les autorités administratives, qu'au terme des nombreux avis, réflexions et compléments d'information déposés à cet égard, la première partie adverse a décidé d'autoriser le projet moyennant le placement de stations d'épuration individuelles et le raccord de l'ensemble de l'égouttage à la canalisation existante, et que les stations d'épuration prévues comprendront un système de by-pass qui pourra être activé dès lors que la canalisation fera l'objet d'un traitement collectif.

Elle en déduit que la première partie adverse a pu considérer que l'infrastructure, équipée de stations d'épuration individuelles, n'est pas de nature à mettre en péril la zone Natura 2000. Elle ajoute que la zone Natura 2000 a fait l'objet d'une protection spécifique via l'implantation d'une zone tampon visant à préserver son intégrité.

51. Concernant la sixième condition émise par le DNF, elle considère que le moyen manque en fait, dès lors qu'elle a bien été intégrée aux charges d'urbanisme dont est assorti l'acte attaqué.

VI.3. Thèse de la partie intervenante

52. Comme la seconde partie adverse, la partie intervenante rappelle que l'autorité n'est pas contrainte de suivre l'avis émis par le DNF mais doit simplement s'en expliquer si elle décide de ne pas le faire. À cet égard, elle estime que la première partie adverse s'est longuement expliquée dans l'acte attaqué quant aux cinquième et sixième conditions de l'avis.

53. Concernant la cinquième condition, elle expose avoir transmis, en qualité de demanderesse de permis, un projet détaillé de gestion des eaux usées. Elle relève que la question de l'égouttage a également été abordée par l'étude d'incidences, par le cahier spécial des charges et dans l'acte attaqué, tant dans la motivation que dans les charges mises en place par celui-ci. Elle considère que c'est au vu de l'ensemble de ces informations échangées entre les différents acteurs de la procédure qu'il faut aborder la question des informations relatives au système de gestion des eaux mis en place. Elle en déduit que la cinquième condition est manifestement rencontrée au regard de l'ensemble du dossier administratif.

54. Quant à la sixième condition, elle fait valoir qu'elle a été rencontrée par l'acte attaqué, dans les charges qu'il impose. Elle estime qu'il en va de même pour la septième condition, dès lors que l'acte attaqué traite des niveaux du seuil à l'alignement des clôtures.

VI.4. Mémoire en réplique

55. En réplique, les requérants répètent que l'exigence d'une station d'épuration collective est la seule mesure susceptible de garantir la préservation du site Natura 2000 et, partant, le respect de la cinquième condition émise par le DNF. Ils exposent que, même si des eaux épurées viennent rejoindre des eaux usées excédentaires, le volume des eaux usées augmentera nécessairement et que le risque de débordement vers la zone Natura 2000 est patent. Ils font valoir que la réalisation des collecteurs et pompes nécessaires pour amener les eaux usées domestiques et de ruissellement des toitures et des voiries vers la station collective d'Embourg n'est pas à l'ordre du jour et que de la mise en œuvre de la gestion des eaux usées telle que prévue par l'acte attaqué résultera inévitablement « un ravinement accéléré des sols au débouché de l'exutoire, un accroissement de la pollution des sols et des eaux souterraines et l'émission accrue des mauvaises odeurs ». Ils contestent que la zone tampon puisse empêcher les rejets supplémentaires dans le site Natura 2000.

Concernant la sixième condition, ils considèrent qu'elle n'est pas, comme telle, reproduite par l'auteur de l'acte attaqué, qui écarte notamment l'obligation de planter un feuillu, d'espèce indigène, à haute tige par 500 m² de jardin ou un arbre fruitier de variété régionale, de sorte que le grief ne manque pas en fait.

VI.5. Examen

56. En tant que les requérants font grief à la partie adverse de ne pas prendre en compte la septième condition proposée par le DNF, le moyen est imprécis à défaut de développement, et il est, partant, irrecevable.

57. L'article D.1 du Livre I^{er} du Code de l'environnement définit le principe de prévention ou principe d'action préventive comme le principe selon lequel « il convient de prévenir un dommage plutôt que d'avoir à le réparer ».

L'article 28, § 1^{er}, de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature prévoit l'interdiction de détériorer les habitats naturels et de perturber les espèces pour lesquels les sites ont été désignés, pour autant que ces perturbations soient susceptibles d'avoir un effet significatif eu égard aux objectifs de Natura 2000.

En l'espèce, le fond du terrain litigieux est situé en bordure du site Natura 2000 BE 33014 « Vallée de l'Ourthe entre Comblain-au-Pont et Angleur », désigné comme tel par l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 juillet 2015, publié au *Moniteur belge* du 17 septembre 2015.

58. À propos de la gestion des eaux usées, comme mentionné dans le cadre du premier moyen, l'acte attaqué prévoit que chaque lot sera pourvu d'une micro-station d'épuration, by passable, laquelle sera raccordée au réseau collectif existant. Ce réseau collectera également les eaux de ruissellement notamment des voiries. En l'absence de raccordement de ce réseau collectif à un collecteur, une station de pompage et un réseau d'égouts, les eaux collectées sont actuellement acheminées jusqu'à un exutoire situé sur la parcelle n° 769 G, en zone Natura 2000.

Le DNF, dans son avis du 11 juin 2015, indique ce qui suit à cet égard :

« Considérant :

- [...];
- que le projet est situé à proximité immédiate du site Natura 2000 BE33014 "Vallée de l'Ourthe entre Comblain-au-Pont et Angleur";
- [...];
- qu'actuellement, les eaux usées sont rejetées en aval dans le site Natura 2000 en forêt domaniale de Nomont-Famelette;
- [...];

Le Département Nature et Forêts émet un avis favorable conditionnel au projet. Les conditions du DNF sont les suivantes :

- [...]
- aucun rejet supplémentaire ne pourra avoir lieu vers le site Natura 2000 et le bois domanial. Le demandeur fournira un projet détaillé de gestion des eaux

usées en complément au dossier. Ce projet évitera tout rejet vers le site Natura 2000 ».

Pour sa part, la CCATM motive son avis défavorable du 19 mai 2015 notamment comme il suit :

- « Après avoir indiqué, au sujet du traitement des eaux usées, que le demandeur prévoit une épuration individuelle préalable pour chaque habitation, avec rejet des eaux épurées dans le ruisseau, situé en contrebas;
Après avoir souligné qu'un collecteur, reprenant ces eaux pour les diriger vers la station d'épuration d'Embourg, devait être créé mais que ce projet ne serait pas à l'étude avant 2020;
Après s'être interrogé sur les nuisances causées, dans le cas où les micro-stations d'épuration individuelles sont mal entretenues;
Après s'être inquiété du risque de création d'un nouveau chanoir, causée par l'écoulement des eaux épurées, concentrées au même endroit;
Après avoir suggéré que l'épuration pourrait être traitée de façon collective, pour l'ensemble des nouvelles parcelles créées, avec un cahier des charges strict du point de vue de l'entretien;
Après avoir rappelé l'importance d'imposer un dégraisseur, en plus des micro-stations d'épuration individuelles, au regard de l'arrêté royal du 3 août 1976 portant le règlement général relatif aux déversements des eaux usées dans les eaux de surface ordinaires, dans les égouts publics et dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales, qui n'a jamais été abrogé ».

Dans sa réclamation formulée lors de l'enquête publique, la première requérante faisait valoir ce qui suit quant à l'égouttage :

- « Le règlement communal prévoit qu'en zone karstique une station d'épuration collective doit être prévue et non pas des stations d'épuration individuelles comme préconisé par l'étude d'incidence. Autoriser des stations d'épuration individuelles risque d'amplifier le phénomène karstique de par le rejet d'eaux grises acides. Il est à noter que les égouts du quartier et des routes avoisinantes ne sont en fait qu'un écoulement d'eaux usées qui se jettent actuellement à ciel ouvert dans le vallon et dans le bois au grand dam des habitants du bas du lotissement.

Le projet de la commune de canaliser les égouts depuis la ferme de Nomont jusqu'à une station d'épuration le long de l'Ourthe n'est prévu que dans plusieurs années. Ne serait-il pas raisonnable de limiter au maximum le développement de nouvelles constructions tant que ces travaux ne sont pas réalisés ».

L'AIDE, quant à elle, s'est prononcée comme suit sur le projet :

- « Nous vous confirmons que ce projet est situé en zone d'assainissement collectif au PASH (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique). Néanmoins, les eaux usées du site sont actuellement déversées dans le ruisseau de Nomont. Elles seront traitées dans la station d'épuration d'Embourg dès la mise en service d'un collecteur, d'une station de pompage et d'un réseau d'égouts, dont la construction n'est pas programmée à ce jour.

Dès lors, il convient de se conformer au Règlement Général d'Assainissement (RGA) contenu dans le Code de l'Eau (Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 M.B. 12/04/2005 : err. 06/12/2006 et 14/03/2008) qui stipule que "toute nouvelle habitation située le long d'une voirie dont l'égout n'aboutit pas

encore dans une station d'épuration collective doit être équipée d'une fosse septique by-passable d'une capacité minimale de 3.000 litres".

Dans le cas présent, étant donné l'échéance lointaine du raccordement de cette zone à notre ouvrage précité et la situation du projet en zone karstique, il serait tout à fait justifié que votre Administration requière la mise en place d'une unité d'épuration individuelle by-passable pour chaque habitation ».

Il n'y a pas lieu d'avoir égard à l'avis de la CWEPS qui est postérieur à l'acte attaqué.

59. L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Attendu que cette enquête publique a donné lieu à 37 réclamations et 1 observation;

Attendu que celles-ci attirent l'attention sur les points suivants :

[...]

- autoriser des micro-stations d'épuration individuelles n'est pas une bonne option du point de vue de la zone karstique et risque d'aggraver la situation existante;
- le réseau d'égouttage du quartier n'est pas complet; il serait plus raisonnable de limiter les nouvelles constructions tant que le tronçon manquant n'a pas été réalisé;

[...]

Vu le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) de l'Ourthe, approuvé définitivement par le Gouvernement wallon en date du 10 novembre 2005 et publié au Moniteur belge en date du 2 décembre 2005;

Attendu que le bien est situé en zone d'assainissement collectif au PASH de l'Ourthe;

Attendu que l'auteur de projet prévoit les dispositions suivantes : les maisons seront pourvues d'une micro-station d'épuration, by passable, afin d'envoyer des eaux claires dans le réseau collectif; les eaux de toitures doivent être récoltées dans des citernes, d'une contenance de minimum 5000 litres, le trop plein sera raccordé au réseau collectif;

[...]

Considérant que les observations émises, à l'occasion de l'enquête publique, et l'avis de la CCATM appellent les remarques suivantes :

[...]

- l'option proposée par l'auteur de projet pour le traitement des eaux usées est l'épuration individuelle pour chaque habitation, au moyen de micro-stations d'épuration, avec rejet des eaux usées dans le réseau existant; il s'agit d'une situation provisoire, chaque réseau individuel pouvant être by-passé afin de raccorder les habitations directement à l'égout, lorsque celui-ci sera opérationnel, il s'agit d'une bonne solution, compte tenu de l'état actuel du réseau d'égouttage;

[...]

Considérant que le projet est acceptable, moyennant :

[...]

- le respect des conditions imposées par la DGO3;

[...]

- le respect des conditions imposées par l'AIDE;

[...]

Considérant que suite à une interpellation des riverains et à une réunion regroupant un représentant de l'AIDE, un représentant de BFUND, l'Echevin de l'urbanisme et la Conseillère en Aménagement du Territoire et Urbanisme, des modifications ont été apportées aux options d'aménagement relatives aux infrastructures, de façon à améliorer la temporisation des eaux de pluie ».

Dans un point intitulé « Options d'aménagement relatives aux infrastructures », les prescriptions relatives aux constructions et aux abords, telles qu'annexées à l'acte attaqué, prévoient ce qui suit :

« Le système d'épuration projeté sera de type collectif et viendra se greffer sur le réseau existant. En accord avec l'AIDE, un tuyau surdimensionné DI800 en béton non armé, avec un régulateur de débit en aval (ajutage), récoltera les eaux pluviales ainsi que les eaux usées dans les rues Terre Antoine et Chéneux et fera office de bassin de rétention d'eau. Une conduite DN160 en PVC sera branchée à ce réseau, via le sentier vicinal N°68, afin de permettre le raccordement au réseau collectif de la maison située dans la rue d'Avister. L'exutoire existant sera adapté afin de limiter des affouillements complémentaires suite au rejet de ces nouvelles eaux.

Les maisons seront pourvues d'une micro station d'épuration, by passable, afin d'envoyer des eaux claires dans le réseau collectif. Ce réseau ne sera raccordé à une station d'épuration que dans une vingtaine d'années au meilleur des cas.

Les eaux des toitures doivent être récoltées dans des citernes d'eaux de pluie prévues pour assurer une fonction de temporisation. Ces citernes auront une capacité de réserve de 5000 l afin de permettre leur utilisation domestique et une capacité de temporisation de 5000 l avec un ajutage de 1 l/s vers le réseau collectif ».

60. Une telle motivation, si elle révèle que la question de la gestion des eaux usées rejetées par le projet a fait l'objet d'un examen, ne permet cependant pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a retenu la solution d'une épuration via des micro-stations individuelles alors que, comme relevé par plusieurs réclamants à l'occasion de l'enquête publique, l'épuration individuelle est interdite en zone karstique au RCU et qu'aucune dérogation n'a été sollicitée ni obtenue sur ce point.

De même, compte tenu de l'état du réseau d'égouttage existant, qui déverse, dans l'attente du raccordement à un collecteur, l'ensemble des eaux collectées jusqu'à un exutoire situé en zone Natura 2000, une telle motivation ne démontre pas à suffisance que l'auteur de l'acte attaqué a pris toutes les mesures utiles pour s'assurer que la condition du DNF relative à l'absence de tout rejet supplémentaire, dont il impose pourtant le respect, sera respectée et qu'il ne sera pas porté atteinte au site Natura 2000 ni au bois domanial, situés en zone karstique à risque élevé.

Compte tenu du libellé de la condition interdisant tout rejet supplémentaire, le fait que la solution retenue ne soit que temporaire ne constitue pas une justification suffisante. De même, la temporisation des eaux de pluie n'empêchera pas tout rejet supplémentaire vers le site Natura 2000. Enfin, le fait que le permis délivré prévoie l'implantation d'une zone tampon dans le fond du terrain, en bordure du site Natura 2000, n'est pas de nature à mettre pleinement en œuvre la

condition précitée, puisque cette zone n'a pas pour objectif de recueillir les eaux rejetées via le réseau d'égouttage collectif en lieu et place du site Natura 2000.

61. En ce qui concerne la condition relative aux haies et plantations, l'avis du DNF mentionne ce qui suit :

- « le cahier des prescriptions urbanistiques intégrera au minimum les éléments suivants relatifs aux haies et plantations :
- o toutes les plantations seront composées exclusivement d'espèces indigènes;
 - o les haies indigènes à planter le long des limites latérales seront composées d'au minimum 5 espèces indigènes différentes (sureau, noisetier, aubépine, viorne, cornouiller, charme, houx, ...);
 - o il sera rendu obligatoire de planter un arbre feuillu d'espèce indigène à haute tige par 500 m² de jardin ou un arbre fruitier de variété régionale (voir annexe) ».

62. En l'espèce, après avoir considéré que le projet était acceptable moyennant « le respect des conditions imposées par la DGO3 », l'acte attaqué impose notamment les charges suivantes à la demanderesse de permis :

- la réalisation d'un sentier bordé d'une haie d'essences indigènes sur toute sa longueur;
- la replantation de haies d'espèces indigènes en périphérie du site et le long des nouvelles voiries, étant précisé que ces haies seront composées d'au minimum 5 espèces différentes de manière à augmenter la biodiversité (sureau, aubépine, noisetier, cornouiller, viorne, charme, ...) et qu'au sein de ces haies, un arbre indigène à haute tige sera complanté tous les 25 mètres;
- la plantation d'une haie indigène en limite de la zone tampon, aux conditions émises ci-dessus.

De même, les prescriptions relatives aux constructions et aux abords, annexées à l'acte attaqué, prévoient une obligation de plantations en limite de lot sur une certaine distance, une liste des plantations autorisées étant fournie.

63. Il résulte de ce qui précède que la sixième condition émise par le DNF est respectée en ce qui concerne les haies. Elle ne l'est cependant pas pour les plantations.

Il ressort en effet des options d'aménagement relatives aux espaces verts que les nouvelles plantations envisagées devront être « préférentiellement » composées d'espèces indigènes, et ce afin de respecter au mieux les caractéristiques de la végétation locale et de limiter l'aspect artificiel des aménagements. Une liste des essences recommandées est fournie. Le fait que toutes les plantations soient composées exclusivement d'espèces indigènes n'est donc pas repris dans l'acte

attaqué ni dans ses annexes, sans que l'auteur de l'acte justifie qu'il s'écarte de cette prescription, alors même qu'il n'estime le projet « acceptable » que moyennant notamment le « respect des conditions imposées par la DGO3 ».

Par ailleurs, l'obligation de planter un arbre feuillu d'espèce indigène à haute tige ou un arbre fruitier de variété régionale par 500 m² de jardin n'est pas non plus reprise dans les options d'aménagement ou dans les prescriptions relatives aux constructions et aux abords, sans que l'acte attaqué ne contienne de motivation à cet égard.

En conséquence, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas motivé adéquatement sa décision sur les motifs pour lesquels il s'écarte de l'avis du DNF quant aux points susvisés, qu'il a sollicité et dont il affirme pourtant imposer le respect.

Le troisième moyen est fondé, dans les mesures précisées ci-dessus.

VII. Autres moyens

64. La troisième branche du premier moyen et les deuxième et quatrième moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VIII. Indemnité de procédure

65. Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du collège communal d'Esneux du 7 août 2017 d'octroi conditionnel d'un permis d'urbanisation à la société anonyme Bfund, en vue de créer 24 logements à Esneux, au lieu dit Avister, entre les rue Terre Antoine et rue du Cheneux.

Article 2.

Le présent arrêt sera publié par extrait au *Moniteur belge* dans les mêmes formes que la décision annulée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge des parties adverses, à concurrence de 350 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 200 euros chacune et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 18 mars 2021 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux