

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

n° 252.185 du 22 novembre 2021

A. 234.843/XIII-9454

En cause :

1. LEDONNE Louis,
2. STRAPS Marie,
3. GRAINDORGE Bernadette,
ayant tous élu domicile chez
M^{es} Marie-Cécile FLAMENT et
Laurent DELMOTTE, avocats,
avenue Herrmann-Debroux 40
1160 Bruxelles,

contre :

la commune de Hotton, représentée
par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

Tiers intéressé :

la société en commandite par actions
OURTHE ET SOMME GESTION,
dont le siège social est sis
rue du Trou-du-Renard 9
5377 Somme-Leuze.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 22 octobre 2021, Louis Ledonne, Marie Straps et Bernadette Graindorge demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du collège communal de Hotton du 26 août 2021, octroyant à la société en commandite par actions (SCA) Ourthe et Somme Gestion un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un bâtiment et la création de 30 unités de logements en zone de loisirs, sur un bien sis rue de l'Espinette à Hotton et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

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

Par une ordonnance du 25 octobre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 novembre 2021.

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

M^e Marie-Cécile Flament, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Marie-Louise Ricker *loco* M^e France Guerenne, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur au Conseil d'État, 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. Le 2 décembre 2020, la SCA Ourthe et Somme Gestion introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition d'un bâtiment (réception et salle des fêtes d'un village de vacances) et la construction de 35 unités de logements sur un bien sis rue de l'Espinette à Hotton et cadastré 1^{ère} division, section E n° 259E (pie) et 265G (pie).

Le terrain concerné est situé en zone de loisirs au plan de secteur de Marche-La Roche, adopté par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 mars 1987.

Le dossier est déclaré complet le 17 décembre 2020.

4. Une enquête publique est organisée du 23 décembre 2020 au 18 janvier 2021. Elle donne lieu au dépôt d'une pétition comprenant 88 signatures et de 11 réclamations.

Diverse instances émettent des avis sur le projet.

Le 18 février 2021, le collège communal émet un avis défavorable et sollicite du demandeur des plans modificatifs tenant compte de ses remarques.

Le 23 février 2021, la partie adverse adresse un courrier aux habitants du village de Ny ayant réagi dans le cadre de l'enquête publique. Elle indique avoir émis un avis défavorable sur le projet tel que présenté, rappelle cependant que celui-ci respecte la destination de la zone du plan de secteur et, reprenant les remarques précitées du collège communal, détaille la raison de sa demande de modification des plans telle que formulée auprès de l'auteur du projet, qui a notamment trait à une diminution de la densité, au placement d'une zone tampon végétalisée, à la concentration de l'ensemble des parkings à l'intérieur du site et à l'adaptation éventuelle du projet au regard des avis des différents services consultés dans le cadre du dossier, notamment en matière d'égouttage, de ruissellement des eaux et d'infiltration.

5. Le 29 mars 2021, la commune délivre un second récépissé relatif à la demande de permis d'urbanisme, suite au dépôt de plans modificatifs et d'un complément de notice d'évaluation des incidences. Le dossier est déclaré complet le même jour.

6. Les avis suivants sont émis dans le cadre de la demande :

- le 27 avril 2021, avis favorable du Commissaire voyer;
- le 11 mai 2021, avis favorable conditionnel de la cellule GISER;
- le 19 mai 2021, avis favorable de l'agence wallonne du Patrimoine;
- le 19 mai 2021, avis favorable conditionnel de la zone de secours du Luxembourg;
- le 31 mai 2021, avis favorable du commissariat général au Tourisme;
- le 17 mai 2021, avis défavorable de l'intercommunale IDELUX;
- le 17 juin 2021, avis favorable conditionnel du service Environnement de la commune de Hotton;
- le 17 mai 2021, avis favorable conditionnel de Maison des plus beaux villages de Wallonie;
- le 23 mai 2021, avis favorable conditionnel de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM).

Le 1^{er} juillet 2021, le collège communal émet un avis favorable sur le projet et impose au demandeur de permis de respecter les plans joints à la demande et les conditions émises par les différentes instances consultées. Il décide de solliciter l'avis préalable du fonctionnaire délégué.

Le 6 août 2021, le fonctionnaire délégué adresse à la partie adverse un courrier confirmant que le délai pour remettre son avis est écoulé et que son avis est dès lors réputé favorable.

7. Le 26 août 2021, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Tiers intéressé

8. Dans le cadre de la présente procédure de suspension d'extrême urgence, la SCA Ourthe et Somme Gestion, bien qu'elle ait versé le droit de rôle de 150 euros, n'a pas formé intervention au sens de l'article 10 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat.

Dès lors, il y a lieu de lui rembourser le montant de 150 euros indûment versé.

V. Recevabilité – intérêt au recours

V.1. Thèse des parties

9. Les requérants exposent qu'ils sont propriétaires d'immeubles d'habitation situés à 150 mètres du projet, qui modifie substantiellement leur cadre de vie et a des incidences notables sur leur propriété. Ils font valoir que leurs habitations sont situées en zone inondable à aléa élevé, que le projet qui longe l'axe de ruissellement et jouxte immédiatement la zone inondable reporte le risque d'inondation par l'imperméabilisation des surfaces et qu'en outre, leurs rues sont les axes de passage principaux pour accéder au village de vacances depuis Hotton. Ils estiment donc disposer de l'intérêt requis pour introduire la présente demande.

10. En substance, la partie adverse estime que les requérants ne peuvent être considérés comme des voisins immédiats du projet litigieux et qu'ils ne démontrent pas que celui-ci est de nature à affecter directement leurs situations personnelles. À son estime, le risque d'inondation allégué n'est pas établi vu les conditions précisément prévues par l'acte attaqué pour préserver les terrains en aval et, quant à l'accès au village de vacances, les requérants ne visent aucun risque qui y est lié, outre que leurs rues ne sont pas des voies privilégiées pour y accéder.

V.2. Examen prima facie

11. Lorsqu'un requérant est domicilié à proximité immédiate du projet autorisé par l'acte attaqué et qu'il est de nature à présenter des incidences sur le bon aménagement de son quartier, ces seules circonstances suffisent à établir l'intérêt à agir. En revanche, lorsque le requérant est domicilié ou est propriétaire d'un bien ne se trouvant pas à proximité immédiate du projet litigieux, il ne peut être considéré comme un voisin immédiat du projet, de sorte qu'il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie.

12. En l'espèce, les propriétés respectives des requérants étant distantes d'au moins 150 mètres du projet litigieux, ils ne peuvent être considérés comme voisins immédiats du projet autorisé par l'acte attaqué. Cependant, ils font notamment valoir, quant à leur situation personnelle, une augmentation probable du risque d'inondation en aval par l'imperméabilisation des parcelles où s'implante le projet, ce que conteste la partie adverse. Dans un des moyens invoqués à l'appui de la requête, les requérants font grief à l'autorité de ne pas avoir examiné l'impact des constructions projetées au regard de l'ensemble des critères mentionnés à l'annexe III du livre I^{er} du Code de l'environnement, et notamment du risque d'inondation. Photographies à l'appui, ils en affirment le caractère avéré, au vu de l'inondation récente subie lors des intempéries de juillet 2021 dans le centre du village où se situent leurs immeubles.

Il en résulte que, *prima facie*, l'exception est liée au fond.

VI. Conditions de la suspension d'extrême urgence

13. Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VII. Deuxième moyen, première branche, et quatrième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

14. Les requérants prennent un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles D.50, D.65 et D.75 du livre I^{er} du Code de l'environnement et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

15. Dans la première branche du moyen, ils font grief à la partie adverse de ne pas avoir examiné l'impact du projet au regard de l'ensemble des critères mentionné à l'annexe III du livre I^{er} du Code, pas plus qu'elle n'a motivé l'acte attaqué au regard des objectifs énoncés à l'article D.50 du même Code, spécialement en ce qui concerne le charroi et le risque d'inondation.

Ils reprochent notamment à la partie adverse de ne pas avoir examiné les impacts du projet au regard « du risque de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné, notamment dus au changement climatique, compte tenu de l'état des connaissances scientifiques ».

Ils expliquent, à cet égard, que les parcelles du projet, pentues et accusant un dénivelé de 6 à 15 pourcents, sont longées par un axe de ruissellement concentré vers la route d'Oppagne, qui se prolonge vers le centre du village de Ny – situé en zone inondable à aléa d'inondation faible – et que cette zone inondable englobe la rue du Douyet et la rue des quatre fontaines. Il font valoir que le projet prévoit l'imperméabilisation d'une superficie de plus de 1.200 m² et que la situation du projet en surplomb de la route d'Oppagne est particulièrement propice au ruissellement des eaux pluviales vers la zone inondable, augmentant l'accumulation des eaux pluviales dans le centre du village. Ils insistent sur le fait que le risque d'inondation est bien réel, comme en témoignent les inondations subies dans le centre durant les intempéries de juillet 2021.

Ils se réfèrent aux recommandations d'IDELUX et de la cellule GISER qui attestent de l'accroissement du risque d'inondations puisque ces instances recommandent de procéder à des études préalables pour s'assurer que les conditions qu'elles imposent sont suffisantes pour limiter l'augmentation de l'accumulation de l'eau dans la zone inondable à aléa élevé, et reprochent, en substance, à la partie adverse de ne pas en avoir tenu suffisamment compte.

16. Les requérants prennent un moyen, le quatrième de la requête, de la violation de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, de l'absence, de l'insuffisance, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir.

17. Ils exposent que le permis attaqué est délivré sous la condition de gérer au sein des parcelles du projet l'infiltration des eaux pluviales par des noues ou bassin d'infiltration pour chaque unité de logement et estiment que cette condition n'est pas suffisamment précise et laisse trop de place à l'appréciation du bénéficiaire du permis dans son exécution.

Ils font valoir que les avis de la cellule GISER et d'IDELUX, les inquiétudes de la population ainsi que les photos des inondations de juillet 2021 attestent de l'importance du problème que crée l'urbanisation des parcelles sur lesquelles le projet s'implante. Ils expliquent qu'une noue qui joue un rôle de zone-tampon pour les eaux de ruissellement et dont l'efficacité dépend des caractéristiques du terrain, peut être réalisée de différentes manières, tant en sa profondeur qu'en sa largeur, voire en ses aménagements. À leur estime, la condition prévue dans l'acte attaqué n'explique pas comment la réalisation du dispositif doit s'effectuer et est, partant, imprécise, laissant au bénéficiaire du permis un pouvoir d'appréciation trop large quant à ce. Ils considèrent qu'il en va de même pour le bassin d'infiltration dont ni la taille, ni la capacité, ni le profil, ni l'emplacement ne sont précisés, ce qui à nouveau laisse au seul demandeur l'appréciation de la manière de mettre en œuvre cette condition, et que, d'ailleurs, l'aménagement d'un bassin d'infiltration ou d'une noue sera inefficace puisque les constructions seront sur pilotis. Ils ajoutent que, lue en combinaison avec la recommandation, non suivie, de réaliser une étude préalable pour vérifier la perméabilité des terrains concernés, la condition prescrite n'est pas adéquate pour pallier le risque d'inondation.

VII.2. Thèse de la partie adverse

18. Sur le deuxième moyen, première branche, la partie adverse observe d'abord, à propos des risques d'inondation, que, contrairement à ce qu'avancent les requérants, leurs immeubles sont situés en zone inondable à aléa faible, voire hors zone inondable. Elle fait ensuite valoir que la pente en question est faible et limitée en sa majeure partie à 6 pourcents, le chiffre de 15 pourcents visé au dossier de demande ne concernant en réalité qu'un talus vers la route sis à un endroit bien

délimité, sans lien avec les propriétés des requérants. À son estime, l'imperméabilisation d'une superficie de 1.200 m² doit également être relativisée puisque les unités de logements seront sur pilotis et que, partant, le terrain conservera sa capacité drainante. Elle relève qu'en outre, le projet implique la démolition d'une partie du bâtiment existant, dont l'emprise est actuellement totalement imperméabilisée, en sorte que la superficie du projet retrouvera en réalité une capacité drainante actuellement inexistante.

19. Elle conteste que les avis d'IDELUX et de la cellule GISER n'aient pas été pris en compte.

En ce qui concerne l'avis défavorable d'IDELUX, elle constate qu'il est motivé par le fait que les eaux usées et les eaux pluviales ne sont pas séparées et que l'égouttage séparatif de la rue du Douyet et la hiérarchie du mode d'évacuation des eaux pluviales prévue par l'article R.277 du Code de l'eau ne sont pas respectés. Elle réplique qu'il ressort du dossier de demande et de l'acte attaqué que le projet institue bien un traitement différencié des eaux usées et pluviales et qu'en prévoyant l'infiltration de ces dernières directement sur la parcelle, le projet respecte la hiérarchie susvisée en matière de traitement des eaux pluviales. Elle ajoute que le permis a été délivré sous réserve du respect des conditions émises par le service Environnement de la commune en matière d'épuration des eaux usées, à savoir « séparer le rejet des eaux pluviales et des eaux usées ».

Quant à l'avis favorable conditionnel de la cellule GISER, elle considère qu'en réalité, il ne comporte qu'une condition, à savoir celle de « gérer au sein des parcelles du projet l'infiltration des eaux pluviales par des noues ou bassin d'infiltration pour chaque unité de logement » et que cette condition a bien été intégrée dans l'acte attaqué, ce qui n'est pas contesté. Elle répète que le risque d'inondation en l'aval induit par l'imperméabilisation d'une surface de 1.320 m² doit être tempéré par l'impact réel du projet, qui prévoit une construction sur pilotis et la démolition du bâtiment rendant totalement à la surface actuelle sa perméabilité.

20. Concernant la demande de réalisation d'une étude, elle expose qu'il ne s'agit pas d'une condition formelle de l'avis et qu'en tout état de cause, une telle étude a bien été réalisée le 3 mars 2021, étude qui est déposée au dossier administratif.

21. Sur le quatrième moyen, rappelant la teneur de l'avis de la cellule GISER et de la condition formulée par l'acte attaqué, elle considère qu'il en découle clairement que l'objectif de ladite condition est d'éviter tout risque d'inondation sur

l'aval qui serait dû à un refus d'infiltration sur les parcelles du projet, que, pour atteindre cet objectif, la cellule GISER recommande de prévoir des noues ou bassin d'infiltration pour chaque unité de logement, qu'une condition mise à l'octroi d'un permis est légale dès lors qu'elle fixe les objectifs à atteindre, que la circonstance que plusieurs méthodes soient envisageables pour les parvenir n'est pas déterminante à cet égard et qu'en l'espèce, la condition imposée permet d'atteindre l'objectif, quelle que soit la méthode utilisée.

22. Quant à l'étude recommandée, elle vise, selon elle, à vérifier la capacité d'infiltration du sol, et non à déterminer les dimensions des ouvrages à installer et elle indique que cette capacité a été vérifiée lors de l'étude du 3 mars 2021. Elle ajoute que, même si aucune étude de la capacité d'infiltration du sol n'avait été réalisée, cela ne remet pas en cause la légalité de la condition litigieuse, puisque tant le système de noues que celui de bassin d'infiltration permettent, par principe et quelles que soient leurs dimensions, l'infiltration des eaux pluviales et permettent donc d'atteindre l'objectif visé.

23. Elle conclut que la condition imposée dans l'acte attaqué est précise, limitée quant à son objet, porte sur des éléments secondaires et accessoires, ne laisse aucune place à une appréciation du bénéficiaire du permis quant à l'opportunité de s'y conformer et peu de place à une appréciation quant à sa mise en œuvre, ne nécessite pas le dépôt de plans modificatifs en suite de la délivrance du permis et ne se réfère pas à un événement futur, incertain ou dépendant d'un tiers.

VII. 3. Examen prima facie

24. À propos de l'égouttage et du risque d'inondation par ruissellement induit par le projet litigieux, l'acte attaqué est motivé comme il suit :

- « Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :
- [...]
- SPW-DGO3- Direction du développement rural-Service central Cellule GISER : avis favorable conditionnel rendu en date du 11 mai 2021 avec les remarques suivantes :
- * le projet entraîne une augmentation de la contrainte d'inondation par ruissellement sur l'aval, il y aura lieu de gérer au sein des parcelles du projet l'infiltration des eaux pluviales par des noues ou bassin d'infiltration pour chaque unité de logement.
 - * une étude vérifiant la capacité d'infiltration du sol et la profondeur de présence de la nappe aquifère devra être réalisée préalablement à la délivrance du permis.
- [...]
- A.I.V.E.-IDELUX : avis défavorable rendu en date du 17 mai 2021 avec les remarques suivantes :
- * séparer le rejet des eaux usées et des eaux pluviales

* respecter l'égouttage séparatif de la rue du Douyet en ne récoltant que les eaux usées via le nouveau réseau de collecte

* faire apparaître sur le plan la gestion des eaux pluviales

* chercher une alternative au rejet des eaux pluviales à l'égout en envisageant en priorité l'infiltration avec réalisation d'un essai de perméabilité complet

- Service Environnement de la Commune : avis favorable conditionnel rendu en date du 17 juin 2021 :

*Eaux usées : toutes les eaux usées sont récoltées et envoyées vers l'égout [...]

* Eaux claires : eaux pluviales rejetées directement sur la parcelle : ok.

[...]

Considérant que suite aux nombreuses remarques émises, le Collège a décidé de solliciter auprès du demandeur des plans modifiés prenant en considération les conditions suivantes :

[...]

- Le projet devra tenir compte des avis des différents services consultés dans le cadre du dossier et sera adapté, le cas échéant, en fonction des conditions ou recommandations, notamment en matière d'égouttage, de ruissellement des eaux et d'infiltration.

[...]

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'un réseau d'égouttage des eaux usées rejoignant le réseau existant public en voirie Route d'Oppagne et prévoit d'infiltrer les eaux de pluie sur la parcelle;

[...]

DÉCIDE :

Article 1 : Le permis d'urbanisme sollicité par Ourthe et Somme Gestion sca est octroyé.

Le titulaire devra :

[...]

3° Respecter les conditions émises par le Service Environnement de la Commune en matière d'épuration des eaux dans son avis émis en date du 17 juin 2021 à savoir :

* Séparer le rejet des eaux pluviales et des eaux usées.

* Toutes les eaux usées sont récoltées et envoyées vers l'égout dans la rue du Douyet. Une chambre de visite en limite de propriété sera prévue avant le raccordement sur l'égout et sera à charge du demandeur.

Une demande raccordement à l'égout public sera introduite auprès du Service Environnement de la Commune (Mr Quentin PIROTTE) et ce préalablement aux travaux d'égouttage.

* Les eaux pluviales seront conservées et dispersées sur la parcelle du demandeur par unité de logement.

4° Respecter la condition émise par le SPW - DGO3 - Direction du Développement rural - Service central - Cellule GISER dans son avis rendu en date du 11 mai 2021, à savoir :

* le projet entraîne une augmentation de la contrainte d'inondation par ruissellement sur l'aval, il y aura lieu de gérer au sein des parcelles du projet, l'infiltration des eaux pluviales par des noues ou bassin d'infiltration pour chaque unité de logement (Annexe 2) ».

25. Avant la modification des plans précitée, la cellule GISER a émis, le 14 janvier 2021, un premier avis favorable conditionnel motivé comme il suit :

- « • Un axe d'aléa élevé d'inondation par ruissellement passe dans la limite nord du projet. Le projet n'est pas à risque d'inondation par ruissellement puisque les unités de logement sont sur pilotis et que la démolition est loin de cet axe. [...]
- Le projet reporte un risque d'inondation en aval par l'imperméabilisation de plus de 1500 m² rejeté à même le sol.

Au vu de l'augmentation de la contrainte d'inondation sur l'aval, nous émettons un avis favorable sous condition.

La condition est de gérer au sein des parcelles du projet l'infiltration des eaux pluviales par des noues ou bassin d'infiltration pour chaque unité de logement. Pour éviter tout risque d'inondation par refus d'infiltration ou toute aggravation des écoulements en aval, il est demandé de réaliser une étude vérifiant la capacité d'infiltration du sol en place et la profondeur ($> 10^{-6}$ m/s) de la nappe Aquifère (> 1 m de la profondeur du système d'infiltration) ».

L'avis donné le 11 mai 2021 en suite du dépôt des plans modificatifs est en tous points similaire.

26. En ce qui concerne l'intercommunale IDELUX, celle-ci a maintenu, le 17 mai 2021, l'avis défavorable qu'elle avait émis le 18 janvier 2021, au terme du constat suivant :

« À l'examen du dossier, nous constatons que la gestion des eaux usées et des eaux claires du projet reste inchangée par rapport à notre remise d'avis préalable du 18 janvier 2021 ».

Ce précédent avis contient la motivation suivante :

« Selon les informations reprises au PASH, ce projet se situe en zone d'assainissement autonome. Cependant, ce projet prévoit de poser de l'égouttage et de le raccorder à l'égouttage existant dans le village de Ny. Le dossier est donc traité comme étant situé en zone d'assainissement collectif avec égout séparatif (destiné exclusivement aux eaux usées et accompagné d'une voix artificielle d'écoulement pour les eaux claires) connecté à la station d'épuration de Hotton.

À l'examen du dossier, nous constatons que certaines impositions légales ne sont pas respectées [...].

Considérant que :

- les eaux usées et les eaux pluviales ne sont pas séparées et donc l'égouttage séparatif de la rue du Douyet n'est pas respecté;
- le mode d'évacuation des eaux pluviales ne respecte pas la hiérarchie prévue à l'article R.277 du Code de l'Eau;

Notre avis sur le projet est défavorable.

Il convient donc de :

- séparer le rejet des eaux usées et des eaux pluviales;
- respecter l'égouttage séparatif de la rue du Douyet en ne récoltant que les eaux usées via le nouveau réseau de collecte;
- faire apparaître sur les plans la gestion des eaux pluviales;
- chercher une alternative au rejet des eaux pluviales à l'égout afin de respecter la hiérarchie prévue au Code de l'Eau (article R. 277) en envisageant en priorité l'infiltration. Dans ce cas, il convient de s'assurer de la faisabilité du dispositif d'infiltration via une note de calcul basée sur un essai de perméabilité. Cet essai consiste, au minimum, en un sondage pédologique et deux tests de perméabilité;
- si cet essai s'avère négatif ou si le terrain présente une contrainte technique à l'infiltration, l'évacuation des eaux pluviales peut se faire vers une eau de surface

ou une voix artificielle d'écoulement (cours d'eau canalisé dans la rue du Douyet), moyennant l'accord de son gestionnaire ».

27. En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été formulées lors de l'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Ainsi, lorsque des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées dans la réclamation, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

De même, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande. Certes, cette exigence ne va pas jusqu'à imposer à l'autorité compétente de répondre à chacun des arguments antérieurs retenus mais le degré de précision de sa réponse dépend de l'importance de l'argument divergent antérieur.

28. En l'espèce, outre les craintes exprimées par les habitants lors de l'enquête publique quant à « l'écoulement des eaux » et « les risques d'inondation », la cellule GISER et l'intercommunale IDELUX ont formulé des réserves liées respectivement à l'augmentation de la contrainte d'inondation sur l'aval par l'imperméabilisation du sol accueillant le projet et au mode d'évacuation des eaux pluviales.

À propos des solutions proposées, à savoir « gérer au sein des parcelles du projet l'infiltration des eaux pluviales par des noues ou bassin d'infiltration » et trouver une alternative au rejet des eaux pluviales à l'égout qui envisagera en priorité l'infiltration, la cellule GISER a demandé de vérifier la faisabilité de la solution imposée, par une étude de la capacité d'infiltration du sol et de la profondeur de la nappe aquifère, tandis que, pour IDELUX, il s'agit de s'assurer de la faisabilité du dispositif d'infiltration en réalisant « au minimum, [...] un sondage pédologique et deux tests de perméabilité ».

29. À cet égard, alors que dans son courrier du 23 février 2021, la partie adverse assure les habitants concernés qu'elle veillera au respect des conditions qu'elle mentionne et, notamment, que « le projet devra tenir compte des avis des

différents services consultés dans le cadre du dossier et sera adapté, le cas échéant, en fonction des conditions ou recommandations, notamment en matière d'égouttage, de ruissellement des eaux et d'infiltration », il n'apparaît pas que les plans modificatifs déposés en mars 2021 portent sur la problématique de la gestion des eaux pluviales tandis que le complément de notice d'évaluation des incidences mentionne seulement que « les eaux pluviales sont directement rejetées sur la parcelle ».

Outre qu'à son estime, la réalisation d'une étude ne constitue pas une condition formelle de l'avis favorable de la cellule GISER et le projet rencontre désormais les objections émises par IDELUX, la partie adverse fait valoir qu'en tout état de cause, une étude telle que préconisée par les instances d'avis a été réalisée le 3 mars 2021.

Or, le dossier administratif contient certes un « rapport d'essais de percolation » relatif à des tests effectués le 3 mars 2021. Toutefois, au terme d'un examen effectué en extrême urgence, il ne ressort d'aucune pièce à laquelle le Conseil d'État peut avoir égard que l'auteur de l'acte attaqué en aurait pris connaissance préalablement à sa décision d'octroi du permis sollicité et à l'édiction des conditions auxquelles il le subordonne, notamment celles relatives à l'épuration des eaux et à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. En effet, non seulement les avis de la cellule GISER et d'IDELUX pourtant émis en mai 2021, soit postérieurement à la réalisation de l'étude, sont muets quant à son existence mais il en va de même pour l'avis du collège communal datant du 1^{er} juillet 2021 et l'acte attaqué. Ce rapport ne figure pas non plus dans le dossier déposé par la Région wallonne, partie intéressée en la présente cause, tel que transmis par l'autorité communale au fonctionnaire délégué en vue de recueillir son avis préalable sur le projet.

30. Il résulte de ce qui précède qu'en se référant aux objections et conditions formulées dans les avis de la cellule GISER et d'IDELUX, datés respectivement les 11 et 17 mai 2021, peut-être caducs dès le moment où ils ont été émis, et en se limitant à considérer, quant aux questions de la gestion des eaux pluviales et des risques d'inondation, que le projet « prévoit la mise en place d'un réseau d'égouttage des eaux usées rejoignant le réseau existant public en voirie Route d'Oppagne et prévoit d'infiltrer les eaux de pluie sur la parcelle », l'acte attaqué n'est pas adéquatement ni suffisamment motivé en ce qui concerne le report voire l'aggravation d'un risque d'inondation vers l'aval, induit par le projet, par l'imperméabilisation de la parcelle concernée.

Il en va de même pour la condition qui, en vertu de l'article 1^{er}, alinéa 2, 4°, du dispositif de l'acte attaqué, impose « de gérer au sein des parcelles du projet, l'infiltration des eaux pluviales par des noues ou bassin d'infiltration pour chaque unité de logement », condition qui, à défaut d'informations idoines complètes, ne permet pas d'établir qu'elle est suffisante pour répondre aux observations émises par les instances d'avis consultées. Elle ne peut, à ce stade, être considérée comme précise, ne portant que sur des éléments secondaires du projet et ne laissant pas de place à une appréciation quant à l'opportunité de s'y conformer.

Dans cette mesure, le deuxième moyen, première branche, et le quatrième moyen sont sérieux. En conséquence, le recours est *prima facie* recevable.

VIII. Extrême urgence et urgence

VIII.1. Thèse des parties requérantes

31. Quant au péril imminent justifiant le recours à la procédure d'extrême urgence, les requérants exposent que l'acte attaqué, délivré le 26 août 2021, est actuellement exécutoire, que le commencement rapide des travaux, actes qui sont de nature à causer grief aux requérants, est d'autant plus à craindre que le bénéficiaire du permis a déjà entamé les travaux en plantant des piquets sur le terrain, placement constaté le lundi 18 octobre 2021, et que le 16 octobre 2021 s'est tenue, sur convocation du bénéficiaire du permis, une assemblée générale extraordinaire de l'ensemble des copropriétaires du village de vacances de l'Espinette, ayant à l'ordre du jour l'adaptation des statuts en vue de la construction des nouvelles installations ou encore la modification de la répartition des quotes-parts de la copropriété.

Ils estiment avoir fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État dès que possible, la requête ayant été déposée dans les cinq jours de la prise de connaissance du début des travaux.

32. À titre d'inconvénients graves causés par la mise en œuvre du permis attaqué et que la demande de suspension tend à prévenir, les requérants font valoir que si, selon la jurisprudence, une illégalité ne peut être en soi constitutive d'un « risque de préjudice grave difficilement réparable », tel est cependant le cas lorsque ce risque découle de l'absence même d'étude d'incidences alors qu'elle était obligatoire, puisque son but est d'éclairer les autorités compétentes en vue de supprimer ou de réduire les risques de préjudices pour l'environnement.

Par ailleurs, ils font valoir que leurs immeubles sont sis au centre du village de Ny, qu'ils habitent à une centaine de mètres du projet, qu'ils ont signé la pétition qui dénonçait des soucis de mobilité et l'augmentation du risque d'inondation, ce qu'a admis la partie adverse en posant des conditions, que les immeubles sont situés en zone d'inondation à aléa élevé, qu'en 2021, le centre du village a d'ailleurs été inondé et que l'avis de la cellule GISER confirme que le projet entraîne une augmentation de la contrainte d'inondation par ruissellement sur l'aval et, partant, suffit en lui-même à attester de la gravité du péril allégué.

VIII.2. Examen

33. Au regard de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut cependant résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait 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. Elle ne peut être reconnue que lorsque la partie requérante établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte ou du règlement attaqué présenterait des inconvénients d'une suffisante gravité, telle que, s'il fallait attendre l'issue de la procédure en annulation, elle risquerait de se trouver « dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles » (*Doc.parl.* Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13).

L'urgence s'apprécie au regard des intérêts invoqués par la partie requérante dans la demande de suspension. À cet égard, la substitution, depuis la loi du 20 janvier 2014, de la notion d'urgence à celle de risque de préjudice grave difficilement réparable ne saurait avoir pour conséquence qu'un requérant puisse désormais se prévaloir d'une urgence purement hypothétique.

34. Le paragraphe 4 de l'article précité vise, quant à lui, l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}. Le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense, l'instruction de la cause et la contradiction des débats doit en effet rester exceptionnel, et ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par la partie requérante, que même le référé ordinaire ne le pourrait pas, et à la condition que la partie requérante ait fait toutes diligences pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible.

À partir du moment où le législateur n'exige plus qu'une demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué soit introduite en même temps que le recours en annulation, il appartient à la partie requérante de vérifier de manière proactive si et quand le permis dont elle souhaite l'annulation risque d'être mis en œuvre et, partant, d'engendrer les inconvénients graves que la demande tend à prévenir, étant entendu qu'un tel permis est en principe exécutoire dès sa délivrance.

35. En l'espèce, quant à l'extrême urgence, les requérants indiquent, sans être contredits, qu'ils ont constaté la pose de piquets sur le terrain appelé à accueillir le projet le 18 octobre 2021 et qu'une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du village de vacances l'Espinette s'est tenue le 16 octobre 2021 aux fins, notamment, de l'adaptation des statuts découlant de la construction projetée des nouvelles installations. Il peut être admis que la procédure de référé ordinaire ne permettrait pas de prévenir la survenance du péril allégué, à le supposer établi, dès lors que le placement de piquets délimitant la surface de construction laisse penser que les travaux sont susceptibles d'être entamés, sinon de manière imminente, du moins très rapidement.

Pour le surplus, le délai dans lequel ils ont agi pour saisir le Conseil d'État, soit quatre jours après le constat précité, ne dément pas l'extrême urgence alléguée.

36. Quant à l'urgence à statuer, dont question à l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, l'inconvénient relatif à l'aggravation probable du risque d'inondation par ruissellement sur l'aval, tel qu'allégué, est en l'espèce significatif. S'il est vrai que les propriétés des requérants ne sont pas situées en zone à aléa d'inondation élevé, il reste que la cellule GISER précise que le projet n'est pas lui-même à risque d'inondation puisque les unités de logement sont sur pilotis mais qu'il reporte cependant un risque d'inondation en aval par l'imperméabilisation de plus de 1.320 m² rejeté à même le sol. Les requérants produisent en outre des photographies attestant qu'avant même le début de la construction en projet, soit durant l'été 2021, les habitants ont subi une importante inondation au centre du village. À cet égard, l'inconvénient vanté est d'une gravité suffisante justifiant l'urgence à statuer.

La condition de l'urgence est remplie.

IX. Conclusion

37. Les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

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

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution de la décision du collège communal de Hotton du 26 août 2021, octroyant à la société en commandite par actions Ourthe et Somme Gestion un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un bâtiment et la création de 30 unités de logements en zone de loisirs, sur un bien sis rue de l'Espinette à Hotton.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 4.

La somme de 150 euros sera remboursée à la SCA Ourthe et Somme Gestion par le service désigné au sein du SPF des Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 22 novembre 2021 par :

Colette Debroux,
Céline Morel,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux