

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

n° 252.245 du 29 novembre 2021

A. 234.919/XIII-9469

En cause : **LANDROUX** Nathalie,
ayant élu domicile chez
M^e Bruno LECLERCQ, avocat,
rue Colleau 15
1325 Chaumont-Gistoux,

contre :

la commune de Mont-Saint-Guibert,
ayant élu domicile chez
M^e France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

Partie intervenante :

SASSOYE Véronique,
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivia VAN der KINDERE
et Charlotte KIN, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 10 novembre 2021, Nathalie Landroux demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la délibération du collège communal de Mont-Saint-Guibert du 1^{er} septembre 2021, qui accorde, à la société anonyme (SA) Thomas & Piron pour le compte de Véronique Sassoye, un permis d'urbanisme, sous conditions, ayant pour objet de « construire une habitation unifamiliale » pour un bien situé à Mont-Saint-Guibert, rue de l'Église, 19 A, cadastré 2^{ème} division, section B, n° 485 F.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 2 novembre 2021, Nathalie Landroux demande, d'une part, la suspension de l'exécution de l'acte précité, et, d'autre part, son annulation.

Par une requête introduite le 22 novembre 2021, Véronique Sassoye demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

Par une ordonnance du 16 novembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 novembre 2021.

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

M^e Bruno Leclercq, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^{es} France Guerenne et Julie Cuvelier, avocats, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Olivia Van Der Kindere, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. La requérante habite au n° 19, rue de l'Église à Corbais.

2. Par un acte authentique du 2 juillet 2019, la partie intervenante acquiert la propriété d'un terrain sis rue de l'Église 19 A à Corbais. Cette parcelle (section B, 485DP0000 et 485EP0000) forme avec la parcelle A (section B, 485DP0000 et 485EP0000) sur laquelle se trouve la maison d'habitation n° 21, le lot 1 du permis de lotir octroyé le 3 mars 1980.

Le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par un arrêté royal du 28 mars 1979.

3. Au cours de l'année 2020, la SA Thomas & Piron introduit pour le compte de la partie intervenante une première demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur son bien. Cette demande fait l'objet d'un avis défavorable de la fonctionnaire déléguée.

Par ailleurs, deux avis de l'intercommunale InBW sont émis le 15 septembre 2020 et le 26 octobre 2020. Le premier avis concerne notamment le projet. L'intercommunale y indique que, selon le PASH, la rue de l'Église n'est pas encore équipée d'un égout mais le sera dans le futur et que le projet, pour respecter l'article 277, § 5, du Code de l'Eau, devra être équipé d'une « fosse septique by-passable implantée préférentiellement entre l'habitation et le futur réseau d'égouttage de manière à faciliter le raccordement ultérieur », les eaux usées en sortie de la fosse septique étant évacuées « par des eaux de surface ou, pour autant que ce ne soit pas interdit par ou en vertu d'une autre législation, par un dispositif d'évacuation par infiltration par le sol ».

Cette demande fait l'objet d'une décision d'octroi du permis par le collège communal de Mont-Saint-Guibert le 18 novembre 2020. Cette décision est ensuite suspendue par la fonctionnaire déléguée. Le collège communal retire sa décision d'octroi et prend une décision de refus le 27 janvier 2021. À la suite du recours administratif introduit par la demanderesse de permis à l'encontre de cette décision, le Ministre chargé de l'Aménagement du territoire prend une décision de refus le 7 juin 2021.

Excepté les deux avis d'InBW, précités, aucune pièce relative à cette première demande ne figure au dossier administratif déposé dans le cadre de la présente procédure.

4. Le 25 février 2021, la SA Thomas & Piron introduit, pour le compte de la partie intervenante, une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour le bien sis à Corbais, rue de l'Église, n° 19 A, cadastré division 2, section B, n° 485 F et ayant pour objet « la construction d'une habitation unifamiliale ».

La demande complète fait l'objet d'un accusé de réception envoyé en date du 9 mars 2021. Le même jour, le dossier de demande est transmis à la fonctionnaire déléguée.

5. La demande de permis fait l'objet d'une annonce de projet du 22 mars au 8 avril 2021. Plusieurs réclamations sont introduites dont l'une émane de la requérante, laquelle dénonce notamment les problèmes d'évacuation des eaux usées

du n° 21 qu'elle subit sur son fond ainsi que les erreurs qu'elle décèle à ce sujet dans la notice d'évaluation des incidences environnementales jointe à la demande.

6. Le 28 avril 2021, le collège communal de Mont-Saint-Guibert donne un avis favorable sur le projet.

7. Le 3 juin 2021, la fonctionnaire déléguée donne un avis défavorable sur le projet.

8. Le 16 juin 2021, le collège communal de Mont-Saint-Guibert délivre le permis d'urbanisme sollicité.

9. Le 28 juillet 2021, la fonctionnaire déléguée prend un arrêté de suspension à l'encontre du permis délivré, lequel est transmis, le même jour, au collège communal de Mont-Saint-Guibert.

10. Le 11 août 2021, le collège communal de Mont-Saint-Guibert retire le permis suspendu.

11. Le 1^{er} septembre 2021, le collège communal de Mont-Saint-Guibert prend une nouvelle décision et délivre à nouveau le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Véronique Sassoie, bénéficiaire du permis, est accueillie.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

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}.

VI. L'extrême urgence

VI.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension en extrême urgence

La requérante expose ce qui suit :

- « Dès le 10 septembre 2021, suite à la prise de connaissance de l'acte attaqué, le conseil de la requérante a sollicité de la partie adverse une consultation ou une communication d'une copie du dossier administratif (pièce 2). Aucune réponse n'ayant été réservée à ce mail, une nouvelle demande a été communiquée le 20 septembre. (pièce 3) Le même jour, par mail, la partie adverse a indiqué : "Nous vous préparons une copie du dossier le plus rapidement possible." (pièce 4) En l'absence de suite utile, un rappel a été effectué le 4 octobre 2021. (pièce 5)

En l'absence de toute réponse, un nouveau rappel a été adressé le 19 octobre 2021 indiquant que le conseil de la requérante se présenterait le 20 octobre pour consulter le dossier. (pièce 6) Cette consultation a pu être réalisée à cette date en vue de la rédaction de la requête unique en annulation et en suspension et de son dépôt en date du 2 novembre 2021.

Dans le même temps, dès (la) prise de connaissance de l'acte attaqué, la requérante a interrogé la bénéficiaire du permis sur ses intentions quant à la mise en œuvre du permis par courrier du 20 septembre 2021. (Pièce 7)

Aucune suite n'a été réservée à ce courrier jusqu'au mail du conseil de la bénéficiaire de permis du 8 novembre 2021 relevant une volonté de mettre le permis en œuvre dès à présent. La demande de suspension d'extrême urgence a été déposée moins de trois jours ouvrables après cette communication ».

B. La note d'observations de la partie adverse

La partie adverse conteste la recevabilité de la demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence. Elle soutient que les travaux qui ont été réalisés sur le bien les 29, 30 octobre et 1^{er} novembre 2021 n'étaient pas des travaux d'entretien mais de mise en œuvre du permis comme le relate le courriel du conseil de la bénéficiaire du permis du 8 novembre 2021. Elle estime qu'en ayant attendu 10 jours depuis l'entame de ces travaux pour introduire sa demande en extrême urgence, la requérante n'a pas fait preuve de la diligence requise. Elle lui fait également grief de ne pas l'avoir interrogée dès la prise de connaissance de l'acte attaqué pour savoir si la notification du commencement des travaux avait déjà été réalisée conformément à l'article D.IV.71 du Code du développement territorial (CoDT).

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante conteste également la diligence à agir de la requérante, estimant que l’affichage réalisé le 23 septembre 2021 était indicatif de sa volonté de mettre en œuvre sans attendre le permis d’urbanisme obtenu. Elle ajoute que le samedi 30 octobre, elle a manifesté à nouveau sa volonté de mettre en œuvre sans délai son projet puisqu'elle a réalisé des travaux de déboisement sur son terrain. Elle expose qu’en « saisissant le Conseil d’État 53 jours après la notification de l’acte attaqué, 48 jours après l’affichage du permis, et 11 jours après la réalisation des premiers travaux d’exécution, la requérante n’a pas agi avec la diligence requise ».

Elle fait également grief à la requérante, s’agissant de l’imminence du péril, de ne pas exprimer « la nature imminente de ses craintes justifiant qu’une certaine rapidité soit poursuivie ».

VI.2. Examen

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.

L’urgence requiert, d’une part, la présence d’un inconvénient d’une gravité suffisante causé au requérant par l’exécution immédiate de l’acte attaqué et, d’autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu’un arrêt d’annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

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}. Cette procédure d’extrême urgence doit être à même de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors que le référé ordinaire ne le pourrait pas. Le recours à la procédure d’extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l’exercice des droits de la défense et l’instruction de la cause, doit rester exceptionnel et ne peut être admis qu’à la condition que le requérant ait fait toute diligence pour saisir le Conseil d’État dès que possible. La diligence du requérant et l’imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande de suspension d’extrême urgence.

En l'espèce, il n'est pas contesté que la requérante a interrogé dès le 20 septembre 2021 la bénéficiaire du permis attaqué quant à ses intentions et que ce n'est que par un courriel du 8 novembre que celle-ci a indiqué que les travaux de défrichage qu'elle a effectué sur son terrain durant le long week-end de la Toussaint constituaient dans son chef le début de la mise à exécution du permis attaqué.

Dès lors que la requérante a introduit sa demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence le 10 novembre, la requérante a fait toute diligence pour prévenir son dommage en saisissant le Conseil d'État deux jours après s'être vue informée de la volonté de la bénéficiaire du permis de sa volonté de le mettre en œuvre, soit l'élément qui révèle l'imminence de la construction et donc du péril. Le défrichage d'un terrain n'est pas en tant que tel suffisamment révélateur de l'imminence des travaux de construction de l'habitation unifamiliale autorisée par l'acte attaqué. Il en est de même de l'affichage du permis, en l'absence de tout autre signe concret de mise à exécution.

Par ailleurs, compte tenu du caractère imminent du début des travaux, il est manifeste que les atteintes alléguées par la requérante risquent de se réaliser dans un délai incompatible avec le traitement d'une demande de suspension ordinaire. Ainsi, les travaux d'égouttage font partie de ceux qui sont exécutés prioritairement dès lors qu'ils sont intégrés dans le sous-sol.

Il s'ensuit que les conditions de recevabilité de la demande selon la procédure d'extrême urgence sont réunies.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La requête

1. Un troisième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de motivation interne de l'acte administratif, du principe de bonne administration, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'insuffisance, de l'absence et de l'inadéquation des motifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

La requérante soutient que l'acte attaqué ne présente pas de motivation adéquate et suffisante dans la mesure où :

« - il ne prend pas en considération l'ensemble des réclamations formulées dans le cadre de l'annonce de projet en renseignant six réclamations et non sept;

- relève des contradictions majeures et des insuffisances manifestes quant au traitement des problématiques dénoncées d'une part par les réclamations formulées dans l'annonce de projet et d'autre part par les questions soulignées par la Fonctionnaire déléguée (problématique de l'égouttage, du traitement des eaux usées et de la pollution; rupture des choix architecturaux avec le cadre bâti; ruptures en termes d'alignement et d'implantation; problématique des parkings) ».

2. Elle constate qu'à propos de la pollution issue du n° 21, la motivation de l'acte attaqué renseigne que les éventuels problèmes de pollution ne concernent pas le projet situé sur le 19 A. Elle estime qu'une telle motivation n'apparaît nullement satisfaisante et adéquate dans la mesure où la partie adverse se devait d'adéquatement analyser l'environnement et le cadre bâti dans lequel le projet s'implante. Elle est d'avis qu'une éventuelle pollution et une possible aggravation doivent naturellement être prises en considération dans le cadre de l'évaluation des incidences d'un projet.

Plus largement, sur la problématique de l'égouttage et du traitement des eaux usées, elle constate et souligne que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas à l'avis négatif de la fonctionnaire déléguée qui dénonce également les insuffisances et incohérences du dossier de demande en matière d'égouttage en reprenant des motifs du refus confirmé en recours par le ministre postérieurement à l'introduction de la demande qui a conduit à la délivrance de l'acte attaqué. Elle expose qu'alors que le dossier de demande renseigne un projet de raccordement au réseau d'égouttage, il est une nouvelle fois souligné à l'occasion de l'avis de la fonctionnaire déléguée que « la demanderesse a présenté une solution dans le cadre de l'audition devant la commission d'avis sur les recours; qu'aucun élément n'a été apporté au dossier permettant de développer cette affirmation; qu'en tout état de cause, les plans doivent être adaptés afin de se conformer à la situation du bien qui se trouve en zone d'assainissement collectif au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH) ».

Elle affirme qu'à aucun moment, ce point et cette nécessité de compléter ou modifier le dossier de demande ne sont rencontrés.

Toujours sur la problématique des égouts, elle rappelle avoir également attiré l'attention de l'autorité communale sur cette question dans sa réclamation dont elle rappelle les éléments.

Elle soutient que la motivation de l'acte attaqué relative à cette problématique des égouts et du traitement des eaux usées comporte une

contradiction manifeste dans la mesure où il est renseigné tantôt qu'un égout public auquel le projet autorisé par l'acte attaqué pourrait se raccorder existe, tantôt que cet égout public est inexistant. Elle souligne également l'absence de toute considération ou analyse tant juridique que technique sur la possibilité de prévoir une fosse septique avec évacuation des eaux usées en surface ou par infiltration dans le sol (système indéterminé par la demanderesse de permis ou la partie adverse) tel que prévu par l'acte attaqué.

Elle constate qu'en outre, cette motivation fait référence à une analyse du service des travaux de l'administration communale alors que celui-ci ne figure pas au dossier administratif.

Enfin, elle expose que, suivant le jugement prononcé par la justice de paix du second canton de Wavre, aucune servitude de passage pour l'égout depuis le n° 21 n'a pu être constatée, de sorte que des informations erronées sont visées dans la motivation de l'acte attaqué.

Elle rappelle que la problématique est dénoncée de longue date par les riverains qui sont confrontés à des problèmes récurrents de pollution du fait des rejets des eaux usées depuis la construction existant au n° 21 de la rue de l'Église.

Elle regrette encore que la partie adverse n'a eu aucun égard pour la motivation de l'arrêté de suspension du 28 juillet 2021 qui mentionne que la question de l'égouttage est précisément un point soulevé lors de l'annonce de projet et qu'il y a dès lors lieu « d'apporter une réponse précise, certaine et non contradictoire à ce point ».

Elle est d'avis que l'absence de prise en considération de la pollution actuelle et de l'inévitable aggravation qu'engendrera l'acte attaqué constitue une erreur manifeste d'appréciation.

3. Sur l'insuffisance des espaces de parking et la problématique de la mobilité au regard de la densité projetée, elle rappelle la teneur de sa réclamation et la réponse qu'y apporte la motivation de l'acte attaqué. Elle estime que celle-ci est laconique et ne révèle pas d'analyse adéquate et concrète de la situation existante. Elle est d'avis que la motivation de l'acte attaqué ne rencontre jamais le fait que l'impasse est déjà saturée en termes de parking et que le terrain concerné par le projet ainsi que son abord sont actuellement utilisés comme parking et aire de manœuvre par les riverains. Elle reproche encore à l'auteur de l'acte attaqué de n'apporter aucune garantie quant à la mention suivant laquelle une place de parking

sera laissée à disposition du bien voisin et que des riverains auront la possibilité d'y effectuer leurs manœuvres.

4. Sur l'incompatibilité du projet avec le permis de lotir adopté le 3 mars 1980 et avec le cadre bâti et son environnement, en ce qui concerne la rupture non justifiée de l'alignement, des choix architecturaux ainsi que l'absence de justification adéquate pour ce qui concerne l'implantation, la requérante rappelle tout d'abord le contenu de sa réclamation. Elle constate ensuite que, dans son avis défavorable, la fonctionnaire déléguée qualifie le projet autorisé par l'acte attaqué de véritable « hiatus urbanistique » et se réfère à l'essentiel des considérants de l'arrêté du Gouvernement wallon refusant le permis d'urbanisme daté du 7 juin 2021.

Elle constate que, dans son arrêté de suspension du 28 juillet 2021, la fonctionnaire déléguée a constaté que la nouvelle demande de permis à laquelle l'acte attaqué réserve une réponse favorable « ne présente aucune modification permettant de répondre aux remarques en ce qui concerne l'implantation ». Elle affirme que la motivation ne justifie toujours pas adéquatement la nécessité d'autoriser un « hiatus urbanistique » dans le quartier.

Selon elle, la mention de l'existence de « l'architecture moderne » ne peut en aucun cas suffire à justifier la correcte intégration d'une construction moderne dans son environnement et le cadre bâti. Elle rappelle également que, comme le relève l'avis de la fonctionnaire déléguée, une construction en mitoyenneté, de type classique, est possible et permettrait de mieux limiter les incidences négatives pour le voisinage tout en s'intégrant mieux dans l'environnement et le cadre bâti. Elle affirme que cette solution permettant au moins autant de parking est possible.

B. La note d'observations de la partie adverse

1. La partie adverse répond tout d'abord que six réclamations ont bien été introduites lors de l'annonce de projet et fait grief à la requérante de ne pas apporter la preuve que la septième qu'elle joint à son dossier de pièces a bien été introduite dans les délais. Elle constate encore que la requérante ne s'inscrit pas en faux du procès-verbal de clôture de l'annonce de projet, lequel est un acte authentique. Subsidiairement, elle indique que les griefs contenus dans cette septième réclamation sont semblables à ceux développés dans les autres réclamations et affirme qu'il y a été répondu dans l'acte attaqué.

2. En ce qui concerne la problématique de l'égouttage, elle constate que, dans la motivation de la décision attaquée, l'autorité estime que les problèmes de

pollution que connaît l'habitation située au n° 21 de la rue de l'Église ne concerne nullement la future habitation projetée. Elle en déduit que cette autorité a adéquatement analysé la problématique relative à la pollution émanant de l'habitation voisine – dont elle a parfaitement conscience – et a considéré que la future habitation n'était pas concernée par cette pollution et qu'il n'y avait dès lors aucune aggravation de celle-ci.

Elle ajoute qu'elle a imposé à titre de condition le placement d'une fosse septique by passable et qu'en conséquence, elle ne pouvait imposer le dépôt de plans modificatifs, sous peine de rendre sa condition illégale.

Elle affirme encore qu'elle n'a pas reconnu que la rue de l'Église n'était pas équipée d'égout mais a choisi d'imposer à titre de condition la solution préconisée par l'intercommunale InBW dans son avis. Elle en déduit qu'elle a bel et bien pris en considération et analysé la possibilité de l'installation d'une telle fosse septique.

En ce qui concerne l'absence au dossier administratif de l'avis de son service travaux, elle expose que celui-ci a été demandé afin d'examiner la situation existante, à savoir la présence ou non d'un égout sous la parcelle B493r et ce, afin de vérifier la faisabilité de l'alternative proposée par l'InBW. Elle estime que dans la mesure où elle a opté pour la recommandation initiale de l'InBW (installation d'une fosse septique), la production de cet avis du service des travaux n'était pas utile. Pour le surplus, elle affirme que, dans son jugement du 11 juin 2021, le juge de paix du second canton de Wavre, a constaté que la parcelle de la requérante était bien grevée d'une servitude de passage d'une canalisation, laquelle figure d'ailleurs au plan de lotissement.

3. En ce qui concerne la problématique de la mobilité et du stationnement, elle estime que la requérante ne démontre pas la surpopulation factuelle des lieux et l'occupation de la parcelle litigieuse par les occupants de l'habitation située au n° 21.

Elle ajoute que, même à considérer que des véhicules automobiles se parquent actuellement sur la parcelle – *quod non* – rien ne permet d'affirmer qu'il s'agit des occupants de l'habitation située au n° 21 et qu'il peut très bien s'agir de personnes ou d'invités visitant les habitations voisines.

Citant la motivation de l'acte attaqué, elle constate que le projet prévoit deux emplacements de stationnement pour l'habitation projetée, ce qui est amplement suffisant et une place de stationnement pour l'habitation située au n° 21,

ce qui évitera la saturation alléguée. Elle affirme également que l'implantation de la future habitation à 8 mètres de la limite à rue permettra incontestablement de limiter l'impact du projet en termes de mobilité et de stationnement puisqu'il facilitera le parcage et les manœuvres.

4. En ce qui concerne l'intégration du projet dans son cadre bâti et son environnement en termes d'implantation, d'architecture et d'alignement, elle estime que la motivation de l'acte attaqué, qu'elle cite, n'est pas lacunaire. Elle considère ainsi qu'il n'existe pas de contradiction avec les motifs relatifs à l'impossibilité technique de réaliser une habitation trois façades, repris à plusieurs reprises dans la motivation de l'acte attaqué, notamment au vu de la présence de baies dans le pignon de l'habitation voisine de gauche.

En ce qui concerne l'option architecturale retenue par le projet, elle affirme que la lecture de la motivation de l'acte attaqué révèle que celle-ci est bien plus étoffée que la simple mention d'une architecture « moderne ». Concernant le choix du recul, elle soutient que, d'une part, la requérante ne justifie pas en quoi ce seul motif ne serait pas suffisant pour justifier l'option retenue et, d'autre part, que d'autres motifs sous-tendent cette option, tels que les possibilités de parcage et la limitation de la perte d'ensoleillement.

C. La requête en intervention

En ce qui concerne l'égouttage du projet, la partie intervenante affirme l'existence d'un égout public lequel relie le côté pair des maisons de la rue de l'Église. Elle est d'avis que ce point a été minutieusement examiné par la partie adverse qui a pu conclure qu'un égout existe bel et bien dans la rue.

Quant au caractère privatif de la canalisation reliant cet égout à la rue Warichet et traversant la propriété de la requérante, elle soutient qu'il s'agit de la position avancée par la requérante mais non démontrée par celle-ci. Elle ajoute qu'en tout état de cause l'acte attaqué a pris compte de sa réclamation et a consacré une autre solution, se fondant sur l'alternative reprise dans l'avis de l'InBW, à savoir la solution de l'aménagement d'une fosse septique. Sur ce point, elle considère que cette solution a été retenue en connaissance de cause par la partie adverse.

Selon elle, même si une impossibilité juridique relevant du droit des tiers ou technique devait exister en raison de l'existence de l'égout public, *quod non*, la solution de la fosse septique continuerait à s'appliquer. Elle en déduit que la requérante manque donc d'intérêt au moyen lequel est, en toute hypothèse, non fondé.

En ce qui concerne les impacts allégués en termes de reculs et de vues sur les parcelles voisines, elle soutient qu'ils ont entièrement été envisagés par la partie adverse dans le respect des règles civiles applicables et que celle-ci a pris en compte l'avis du fonctionnaire délégué et le contexte urbanisé pour s'assurer que les droits des tiers n'étaient pas méconnus. Elle ajoute qu'il n'y a aucune erreur manifeste d'appréciation dans son chef, que la situation a amplement été évaluée et qu'aucune formulation creuse n'a été rapportée pour la justifier.

En ce qui concerne l'impact du projet sur la mobilité et le parking, elle affirme également qu'il a également fait l'objet d'une appréciation concrète. Elle ajoute que la motivation de l'acte attaqué reproduit les réclamations parvenues durant l'enquête publique et l'avis du fonctionnaire délégué dans le but d'y répondre et d'apprécier complètement le projet, dont les caractéristiques sont décrites au regard du contexte urbanistique, des égouts, de la mobilité, des droits des tiers et du bon aménagement des lieux. Elle conclut que l'autorité adverse a vérifié que le projet pouvait être implanté compte tenu des caractéristiques de l'endroit.

VII.2. Examen prima facie de la seconde branche

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Par ailleurs, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'annonce de projet. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement aux 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. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'annonce de projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, 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.

Il n'est pas contesté que, dans sa réclamation, la requérante a fait état des nuisances qu'elle subissait par le rejet des eaux usées venant de l'habitation sis au

n° 21. Par ailleurs, dans le courrier de son conseil de novembre 2020, elle a également posé la question de la dispersion des eaux de la fosse septique envisagée par l'intercommunale InBW dans son avis du 26 octobre 2020. Enfin, plusieurs réclamations déposées dans le cadre de l'annonce de projet font valoir des difficultés, voire une impossibilité, de dispersion en présence d'un sol argileux et d'une nappe affleurante.

En outre, l'autorité communale est partie au litige de nature civile entre le propriétaire du n° 21 et la requérante et n'ignore dès lors pas que, dans le jugement du juge de paix du 11 juin 2021, celui-ci a constaté à la suite d'une visite sur les lieux, que « si une canalisation a bien été placée, on ne sait à l'initiative de qui, celle-ci n'a jamais servi » et que le traitement des eaux usées du n° 21 se fait par une fosse septique disposée à l'arrière du terrain mais dont la destination de l'évacuation du trop-plein reste inconnue. Elle reconnaît d'ailleurs dans sa note d'observations être pleinement consciente du problème de pollution dénoncé.

Dès lors que le projet d'habitation unifamiliale autorisé vient s'implanter entre l'habitation du n° 21 et celle de la requérante, l'autorité communale devait être particulièrement attentive à vérifier que le système d'égouttage du projet satisfaisait aux obligations légales prescrites par le Code de l'Eau pour l'endroit où il prend place et n'était pas de nature à aggraver les nuisances alléguées.

En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué indique uniquement dans sa décision que « les éventuels problèmes de pollution ne concernent pas le projet situé sur le 19A ».

Par ailleurs, alors qu'elle affirme qu'un égout est présent dans la rue de l'Église, ce qu'elle confirme dans ses écrits de procédure et à l'audience, l'autorité communale impose à la demanderesse de permis le respect de la condition suivante, suggérée par l'intercommunale InBW dans son avis précité :

- implanter une fosse septique by-passable toutes eaux entre l'habitation projetée et le futur réseau d'égouttage;
- évacuer les eaux usées en sortie de la fosse septique par des eaux de surface ou, pour autant que ce ne soit pas interdit par ou en vertu d'une autre législation, par un dispositif d'évacuation par infiltration dans le sol (système à proposer au collège communal avant tout début des travaux).

Le contenu de cette condition correspond à l'article R. 277, § 5, du Code de l'Eau. Cependant, il n'apparaît ni des motifs de l'acte attaqué ni des pièces du

dossier administratif que l'autorité communale a vérifié dans le cadre de son nécessaire examen du bon aménagement des lieux, la faisabilité de l'une ou l'autre des deux alternatives qu'elle contient quant à l'évacuation des eaux usées en sortie de la fosse. De même, il ne résulte ni du dossier ni de la motivation de la décision qu'elle a examiné si l'une ou l'autre de ces deux alternatives, pour peu qu'elles soient réalisables à l'endroit indiqué, n'était pas de nature à aggraver le problème de pollution existant.

Ainsi, alors que la fonctionnaire déléguée a insisté dans son arrêté de suspension du 28 juillet 2021 sur le fait que le dispositif d'égouttage de l'habitation projetée est une condition essentielle de l'exécution du permis et qu'une réponse précise, certaine et non contradictoire doit être apportée aux réclamations à ce sujet, l'autorité communale reste en défaut d'apporter une telle réponse et de motiver suffisamment et adéquatement sa décision d'octroi du permis sur cette problématique.

Dans cette mesure, la seconde branche du troisième moyen est, *prima facie*, sérieuse.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. La requête

Le quatrième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'insuffisance, de l'absence et de la contradiction dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

La requérante constate que l'acte attaqué autorise le projet litigieux moyennant le respect de la condition suivante : « Évacuer les eaux usées de la sortie par des eaux de surface, ou, pour autant que ce ne soit pas interdit par ou en vertu d'une autre législation, par un dispositif d'évacuation par infiltration dans le sol (système à proposer au Collège avant tout début des travaux) ». Elle rappelle que les conditions d'un permis doivent être limitées quant à leur objet et précises, ne laisser aucune place à une appréciation dans leur exécution par le titulaire du permis et ne peuvent imposer en aucun cas le dépôt de plans modificatifs postérieurement à la délivrance de cette autorisation. Elle affirme que la condition, telle que rédigée n'est nullement précise et laisse même plusieurs possibilités au bénéficiaire du permis

sans prendre le soin de vérifier si ces dernières sont susceptibles d'être mises en œuvre du point de vue technique et légal.

Elle soutient encore que l'évacuation et le traitement des eaux usées ne peuvent être considérés comme des éléments accessoires ou secondaires.

Elle ajoute qu'il relève du devoir de la partie adverse d'adéquatement évaluer le système de traitement et d'évacuation des eaux usées d'un projet et d'évaluer la possibilité technique et légale du système à mettre en œuvre dans le cadre d'un projet ainsi que ses incidences. Selon elle, l'autorité communale n'a pas procédé dans l'acte attaqué à une analyse adéquate des possibilités légales et techniques d'installer une fosse septique avec un système permettant l'évacuation des eaux usées en sortie de fosse. Elle est d'avis que les incidences des installations envisagées dans l'acte attaqué ne sont pas non plus évaluées.

Selon elle, cette absence d'analyse est d'autant plus problématique qu'en l'espèce, les riverains ont dénoncé avec force et vigueur les problèmes de pollution actuels liés aux eaux usées issues des habitations situées au n° 21 de la rue de l'Église.

Elle conclut que si l'autorité communale voulait autoriser le projet, elle devait solliciter sa modification ainsi que le dépôt de plans modifiés.

B. La note d'observations

La partie adverse répond qu'une condition est légale dès lors qu'elle fixe les objectifs à atteindre et que la circonstance que plusieurs méthodes soient envisageables pour parvenir à cet objectif n'est pas déterminante à cet égard.

Elle affirme que l'objectif de la condition proposée par l'InBW dans son avis du 15 septembre 2020, et reprise dans le permis d'urbanisme octroyé, est très clair : respecter les obligations légales applicables à la situation concernant l'assainissement des eaux, à savoir l'article R.277, § 5, du Code de l'Eau et que la condition telle que libellée permet d'atteindre cet objectif, quel que soit le système qui sera mis en place, puisqu'elle reprend le prescrit de la disposition précitée.

Elle est d'avis qu'il ne lui appartenait pas de vérifier la possibilité de mise en œuvre d'un point de vue légal et technique des différents dispositifs possibles d'évacuation des eaux par infiltration dans le sol, d'une part, parce que dans le cadre de l'examen d'une demande de permis d'urbanisme, la compétence de

l'autorité est limitée par l'objet de la demande, et d'autre part, en application du principe de l'indépendance des polices administratives.

En ce qui concerne le caractère accessoire de la condition imposée, elle rappelle que le projet vise à construire une habitation familiale. Elle affirme que la question de l'égouttage est dès lors secondaire au regard de l'ensemble du projet.

Elle fait grief à la requérante de ne mentionner aucune disposition légale ou réglementaire sur laquelle se baserait son « devoir » d'évaluer le système de traitement et d'évacuation des eaux usées d'un projet et d'évaluer la possibilité technique et légale du système à mettre en œuvre.

Elle rappelle que l'article D.IV.55 du CoDT impose à l'autorité de tenir compte des caractéristiques du terrain pour apprécier s'il y a lieu soit de refuser le permis, soit de le délivrer, soit de l'assortir de conditions. Elle estime qu'en imposant à titre de condition le respect de l'article R.277, § 5, du Code de l'Eau, elle s'est assurée que le terrain répond aux normes d'épuration des eaux usées de ce Code et a parfaitement respecté le prescrit de l'article D.IV.55 du CoDT, précité.

Elle conclut que la condition imposée est précise et limitée quant à son objet, qu'elle porte sur des éléments secondaires et accessoires du projet, qu'elle ne laisse aucune place à une appréciation du bénéficiaire du permis quant à l'opportunité de s'y conformer, et ne laisse qu'une faible place à son appréciation dans la manière dont elle doit être exécutée, quant au choix du système à mettre en œuvre, qu'enfin elle ne nécessite pas le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis.

C. La requête en intervention

La partie intervenante fait grief à la requérante de ne pas citer « la base légale au regard de laquelle les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ont été violés » et conclut que le moyen est irrecevable.

Sur le fond, elle soutient que la condition relative à l'évacuation des eaux usées en sortie de la fosse septique par des eaux de surface ou, pour autant que ce ne soit pas interdit par ou en vertu d'une autre législation, par un dispositif d'évacuation par infiltration dans le sol, est un élément secondaire et accessoire de l'objet de l'acte attaqué. Elle indique ne pas comprendre en quoi la condition imposée empêche l'évacuation des eaux usées et reproche à la requérante de ne pas développer cette allégation.

VIII.2. Examen prima facie

La requérante a indiqué les critères auxquels doivent répondre les conditions qui sont imposées dans un permis d'urbanisme pour être légales, ainsi que les raisons pour lesquelles la condition critiquée du permis attaqué n'y répond pas. Le moyen est recevable.

La notion de « motivation adéquate » au sens de l'article D.IV.53. du CoDT rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. Ainsi, l'article D.IV.53., alinéas 1^{er} et 2, du CoDT permet, sans l'obliger, à l'autorité décidante d'assortir le permis qu'elle octroie de conditions, celles-ci devant être nécessaires « soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation ».

Ces conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain, ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre société. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

En l'espèce, la condition critiquée est rédigée comme suit :

« évacuer les eaux usées en sortie de la fosse par des eaux de surface ou, pour autant que ce ne soit pas interdit par ou en vertu d'une autre législation, par un dispositif d'évacuation par infiltration dans le sol (système à proposer au Collège avant tout début des travaux) ».

Elle fait suite à la précédente laquelle impose l'implantation d'une fosse septique by passable toutes eaux entre l'habitation et le futur réseau d'égouttage public. Par ailleurs, une autre condition concerne le respect des plans annexés.

Une condition subordonnant l'octroi d'un permis d'urbanisme ne laisse pas à son destinataire une marge d'appréciation inadmissible lorsqu'elle fixe très précisément un objectif technique à atteindre.

La partie adverse soutient qu'en l'espèce, l'objectif à atteindre est celui fixé par l'article R. 277, § 5, du Code de l'Eau et qu'en imposant mot pour mot son

contenu au titre de condition, elle a soumis le permis au respect de l'obligation légale applicable à la situation concernant l'assainissement des eaux.

L'imposition de la condition précitée soulève pourtant plusieurs problèmes.

Tout d'abord, la disposition figurant à l'article R. 277, § 5, du Code de l'Eau vise l'hypothèse de l'absence d'égout. Or, le dossier administratif livre des renseignements contradictoires en ce qui concerne la présence d'un égout dans la rue de l'Eglise et n'établit pas, en tout état de cause, qu'il y aurait un égouttage n'aboutissant pas à une station d'épuration collective, certaines pièces faisant allusion à la station de Chastres. En outre, l'acte attaqué n'évoque pas et le dossier administratif ne décrit pas une éventuelle impossibilité technique de raccorder la maison en projet au réseau d'égouttage que la commune affirme être existant dans la rue de l'Eglise.

Ensuite, la condition telle qu'elle est rédigée laisse une alternative au bénéficiaire du permis attaqué pour évacuer ses eaux usées à la sortie de la fosse septique dont l'installation est imposée, soit par des eaux de surface, soit par un dispositif d'infiltration dans le sol, un système devant être proposé au collègue communal avant le début des travaux mais après l'octroi du permis d'urbanisme.

L'autorité communale ne précise d'ailleurs pas la localisation de ces dispositifs, sachant que la fosse, elle, doit être implantée entre l'habitation et le « futur » réseau d'égouttage, soit à l'avant de la parcelle déjà occupée entièrement par des parkings. Or, d'une part un dispositif d'évacuation par infiltration requiert un minimum de surface utile, la superficie dépendant notamment de la vitesse d'infiltration, qui elle-même dépend de la nature du sol et d'autre part, dans le cas de la première alternative, se pose la question de la présence « d'eaux de surface », lesquelles ne figurent sur aucun plan joint à la demande.

Enfin, quel que soit le dispositif choisi, il implique une modification des plans du projet, dès lors que ceux qui sont autorisés figurent le plan d'égouttage de l'habitation unifamiliale projetée tel qu'il avait été prévu par la demanderesse de permis, soit sans fosse septique et relié à une canalisation vers le réseau d'égouttage allégué comme déjà existant dans la rue de l'Eglise.

Par ailleurs, cette question de l'égouttage ne peut être considérée en l'espèce comme portant sur un élément secondaire et accessoire compte tenu de la problématique des eaux usées dénoncée dans les réclamations et relevée par la fonctionnaire déléguée.

Il résulte de ces différents éléments que la condition imposée ne répond à aucune des limites fixées à l'admissibilité des conditions d'un permis d'urbanisme rappelées ci-avant.

Le quatrième moyen est, *prima facie*, sérieux.

IX. L'urgence

IX.1. Thèses des parties

A. La requête

1. La requérante expose tout d'abord s'être montrée diligente en informant la bénéficiaire du permis de sa volonté d'introduire une procédure en annulation dès sa connaissance de l'acte attaqué et en l'interrogeant sur ses intentions quant à la mise en œuvre du permis dans l'attente du traitement de la demande en annulation mais constate que la bénéficiaire du permis n'a communiqué aucune information en ne réservant aucune suite à ce courrier.

Elle ajoute avoir en outre constaté que des travaux d'entretien et de défrichage (fauchage des herbes, taille des haies et abattage d'un arbre) de la parcelle concernée par l'acte attaqué sont intervenus durant le dernier long week-end de la Toussaint (30 octobre au 1^{er} novembre 2021).

Elle affirme que la réalisation de l'habitation unifamiliale autorisée par l'acte attaqué est susceptible d'être réalisée avant l'intervention de l'arrêt à intervenir sur la demande d'annulation.

2. S'agissant de la gravité des inconvénients, elle relève que la mise en œuvre du permis d'urbanisme va lui causer des inconvénients graves de par l'aggravation de la pollution par le rejet d'eaux usées complémentaires, l'aggravation de la problématique de la mobilité et de la saturation des parkings, la perte d'intimité et un préjudice esthétique. Elle estime qu'elle ne pouvait s'attendre à une nouvelle construction à proximité immédiate de sa parcelle et de son habitation, compte tenu du permis de lotir précité, mais qu'en outre, elle ne pouvait s'attendre à ce que cette nouvelle construction implique de nouveaux rejets polluants d'eau usées, une atteinte majeure à son intimité du fait de la proximité ainsi que des vues directes créées sur sa propriété et son habitation et enfin une atteinte esthétique

majeure au cadre bâti par une rupture des choix et options architecturales et urbanistiques du fait de la mise en œuvre d'une construction moderne dans un cadre bâti traditionnel sur un alignement divergeant de ceux existants. Elle en conclut que dans un tel contexte, les inconvénients énoncés ne peuvent en aucun cas être considérés comme normaux.

3. Sur la question des nuisances dues au rejet d'eaux usées, elle rappelle qu'un important problème de pollution consécutif aux eaux usées issues du bien situé au n° 21 dénoncé par les riverains (notamment à l'occasion de l'annonce de projet) est actuellement constaté sur les lieux et n'est pas pris en considération par l'autorité communale alors que le projet implique une aggravation de ce problème.

4. Elle estime que les mêmes constats et les mêmes conclusions peuvent être réalisés pour ce qui concerne l'insuffisance des espaces de parking et la problématique de la mobilité au regard de la densité projetée. Elle soutient que l'aggravation de la situation pour ce qui concerne la mobilité et spécialement le parking par l'augmentation des besoins et la diminution des places et espaces disponibles constituent un inconvénient majeur pour elle.

5. Elle rappelle enfin avoir dénoncé dans sa réclamation l'atteinte à l'homogénéité architecturale et la cohérence urbanistique de la ruelle.

B. La note d'observations

La partie adverse affirme que les inconvénients invoqués ne sont ni démontrés ni avérés.

S'agissant des caractéristiques du quartier et du contexte légal et réglementaire, elle ne conteste pas que le terrain visé par l'acte attaqué est issu de la division d'un terrain plus grand comportant une construction sise au n° 21 de la rue de l'Église et que ces deux terrains, avant leur division, ne sont pas repris dans le permis de lotir de 1980 de sorte que les prescriptions de ce permis ne leur sont pas applicables. En revanche, elle estime qu'il ne résulte d'aucun document ni d'aucune règle légale que leur exclusion implique implicitement que le bien ne pouvait plus être urbanisé. Elle en conclut que la requérante ne démontre pas qu'elle ne pouvait s'attendre à une nouvelle construction à côté de chez elle.

Elle affirme que celle-ci ne démontre pas plus *in concreto* que la future construction portera atteinte à son intimité ou aura des vues directes sur sa propriété. Elle constate que les distances légales de vue sont respectées et affirme que les impacts en termes de vue sont inexistantes (le projet est implanté à 2, 30 m de la

mitoyenneté), voire négligeables (les deux fenêtres latérales présentent des vitres teintées). Elle soutient encore que les principales pièces de vie de la requérante donnent par ailleurs sur son jardin situé à l'arrière de la propriété.

S'agissant des eaux usées et du risque de pollution, elle affirme que les inconvénients n'existent pas dès lors que l'acte attaqué impose au bénéficiaire du permis l'installation d'une fosse septique by-passable et l'évacuation des eaux usées en sortie de la fosse par des eaux de surface ou, pour autant que ce ne soit pas interdit par ou en vertu d'une autre législation, par un dispositif d'évacuation par infiltration dans le sol. Elle soutient qu'une aggravation de la pollution consécutive aux eaux usées issues du bien situé au n° 21 de la rue de l'Église n'est pas démontrée et rappelle que, dans le litige qui oppose la requérante à son voisin, le juge de paix de Wavre suite à une vue des lieux n'a pu constater aucune pollution « provenant du terrain sur lequel le projet s'implantera ».

S'agissant de l'insuffisance des espaces de parking et la problématique de la mobilité au regard de la densité projetée, elle affirme que cet inconvénient n'est pas établi *in concreto* et n'est pas personnel à la requérante dont l'immeuble possède des places de parking. Elle affirme qu'en toute hypothèse, l'implantation de la future habitation à 8 mètres de la limite à rue permettra incontestablement de limiter l'impact du projet en termes de mobilité et de stationnement et que le projet prévoit deux emplacements de stationnement pour l'habitation projetée ainsi qu'une place de stationnement pour l'habitation située au n° 21, ce qui évitera la saturation alléguée.

S'agissant de l'atteinte à l'homogénéité architecturale et la cohérence urbanistique de la ruelle, elle relève que l'acte contient une longue motivation sur la question de l'intégration du projet au cadre bâti - assez hétéroclite par ailleurs- et non bâti. Elle ajoute que ce n'est pas parce que la requérante n'aime pas l'architecture moderne que celle-ci ne s'intègre pas au cadre de la rue sauf à démontrer une erreur manifeste d'appréciation qui induirait un inconvénient grave. Elle est d'avis que la requérante ne démontre par ailleurs pas une atteinte personnelle à sa propriété de par cette architecture moderne.

C. La requête en intervention

1. Sur le traitement des eaux usées, la partie intervenante affirme que la partie adverse a évalué la situation des égouts de la rue après les réclamations de la requérante et a constaté qu'il existait bien un égout du côté des numéros pairs de la rue.

Elle rappelle la condition imposée par le permis attaqué.

Elle ajoute que la partie adverse, via son service travaux, a vérifié la situation des égouts et a conclu que le réseau était suffisant pour y raccorder le projet litigieux; qu'en outre, l'intercommunale InBW a été consultée et a remis son avis sur ce point. Elle en déduit qu'il ne peut être reproché à la partie adverse de n'avoir ni consulté les instances obligatoires ni apprécié en l'espèce la situation au regard des éléments qui lui ont été rapportés.

Elle observe que le problème de pollution dont la requérante se plaint ne provient pas de la conséquence de l'exécution de l'acte attaqué mais d'un litige civil en cours avec le propriétaire de l'autre parcelle sur laquelle se trouve une maison au n° 21 de la rue de l'Église. Elle affirme que la requérante ne démontre pas que le dispositif de fosse septique imposé à titre de condition aggraverait la stagnation des eaux usées à l'arrière de son terrain ou serait insuffisant pour le rejet des eaux usées.

2. Sur la problématique de la mobilité, elle affirme que le projet n'est pas de nature à porter gravement atteinte à l'insuffisance des espaces de parking et va même améliorer le stationnement et les manœuvres dans la rue disposée en cul-de-sac, dès lors qu'il prévoit la création de 3 nouveaux emplacements de parking de façon à dégager le stationnement en voirie. Elle observe que la requérante tout comme les voisins du cul-de-sac disposent tous (à l'exception du propriétaire de la maison au n° 21 de la rue de l'Église) d'une allée de garage et d'un garage leur permettant de stationner leur véhicule et de faire leur manœuvre.

3. Sur la problématique de la perte d'intimité et du préjudice esthétique, elle fait valoir que la rue de l'Église comporte tant des habitations relevant d'une architecture de type rurale que d'une architecture plus moderne (notamment les numéros pairs en face de l'habitation de la requérante).

Elle relève par ailleurs que l'implantation et son volume ont été étudiés pour être largement écartés de la maison de la requérante, tout en respectant les droits civils de l'habitation du n° 21 qui dispose d'une fenêtre sur sa façade latérale.

Elle rappelle également qu'un recul du projet de plusieurs mètres par rapport à la voirie assure la mise à disposition d'emplacements de parking pour les occupants du projet attaqué et la possibilité pour le voisin du n° 21 de faire aisément ses manœuvres sans incommoder les autres propriétés.

Elle est également d'avis que la toiture plate et le volume assurent un impact amoindri sur le bien de la requérante et que les risques d'ombres ont été

appréciés par l'autorité communale dans la motivation de l'acte attaqué. Sur ce point, elle estime qu'aucune pièce de la requête en suspension ne permet d'affirmer concrètement que la requérante perdra en luminosité ou en ensoleillement avec une quelconque gravité.

À supposer que le projet litigieux génère un impact visuel au départ de la maison de la requérante, elle considère que cette situation ne peut être assimilée à un préjudice grave et ce, d'autant plus que la requérante conserve un large dégagement depuis sa maison et ses environs.

Enfin, elle estime que la requérante ne démontre pas que son habitation présenterait une valeur architecturale particulière de sorte que le préjudice esthétique simplement allégué ne peut suffire à établir concrètement un préjudice grave.

4. En ce qui concerne l'atteinte grave aux caractéristiques du quartier et son contexte légal, elle affirme que le terrain du projet attaqué n'est pas exclu de l'objet d'une division. Selon elle, le permis de lotir n'indique ni que ce lot 1 ne pouvait pas faire l'objet d'une division ni qu'une seule habitation unifamiliale devrait être érigée.

IX.2. Examen

Quant à l'urgence, la requérante dit craindre en premier lieu que l'exécution immédiate n'aggrave les problèmes de pollution résultant de l'écoulement des eaux usées du n° 21.

Il ressort des photographies qu'elle verse aux débats, des plaintes émanant d'autres habitants ainsi que du jugement du 11 juin 2021 du juge de paix de Wavre qui a procédé à une visite des lieux, qu'à l'arrière des jardins, les terrains sont, en situation actuelle, engorgés et qu'y stagne à certains moments une eau polluée en provenance vraisemblablement de la maison située au n° 21.

Compte tenu de cette situation problématique existante, la requérante est en droit de craindre que l'exécution immédiate du permis d'urbanisme délivré pour le n° 19 A n'aggrave la situation dès lors que la question de l'évacuation des eaux usées n'a pas été concrètement et complètement analysée et que toutes les précautions n'ont pas été prises pour veiller à ce que cette évacuation ne cause pas des dommages aux fonds voisins.

Les imprécisions de la condition relative à l'évacuation des eaux usées en provenance de la maison projetée ne permettent pas de s'assurer que cette

condition permettra de conjurer le risque de pollution redouté, dès lors que l'eau sortant de la fosse septique et qui devra être évacuée soit par un cours d'eau non identifié soit par infiltration sans que la nature du sol ait été prise en considération, est une eau non épurée. Cet inconvénient est personnel à la requérante, voisine immédiate du projet, dans la mesure où il ne peut être exclu que ces eaux soient rejetées à l'arrière de l'immeuble, dans le jardin (même si la fosse est située à l'avant) et que ces eaux s'ajoutent à celles qui, selon les photographies déposées, stagnent déjà au fond du jardin, à la limite de celui de la requérante.

Il s'agit ici d'un inconvénient grave qui suffit à établir l'urgence au sens de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

X. Conclusions

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}.

La requête en intervention introduite par Véronique Sassoye est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de Mont-Saint-Guibert du 1^{er} septembre 2021, qui accorde, à la SA Thomas & Piron pour le compte de Véronique Sassoye, un permis d'urbanisme, sous conditions, ayant pour objet de « construire une habitation unifamiliale » pour un bien situé à Mont-Saint-Guibert, rue de l'Église, 19 A, cadastré 2^{ème} division, section B, n° 485 F.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

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 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le 29 novembre 2021 par :

Anne-Françoise Bolly,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Anne-Françoise Bolly