

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

n° 254.976 du 9 novembre 2022

A. 233.318/XIII-9235

En cause : 1. **DEBAES** Claude,
 2. **MANGELINCKX** Jacqueline,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Pieter JONGBLOET, avocat,
 Oude Diestsesteenweg 13
 3010 Leuven,

contre :

la commune de Rebecq,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Marc UYTENDAELE, Hélène DEBATY,
Eva LIPENS et Patricia MINSIER, avocats,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,

Parties intervenantes :

1. **BUIDIN** Rainier,
2. **CHOUCHI** Donia,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 13 juillet 2022, Claude Debaes et Jacqueline Mangelinckx demandent la suspension de l'exécution de la décision du 11 décembre 2020 par laquelle le collège communal de Rebecq accorde à Rainier Buidin et Donia Chouchi un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien situé rue du Radoux 105 à Rebecq.

II. Procédure

Par une requête introduite le 26 mars 2021, Claude Debaes et Jacqueline Mangelinckx ont demandé l'annulation du même acte.

Par une requête introduite le 14 mai 2021, Rainier Buidin et Donia Chouchi ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Une ordonnance du 7 juillet 2021 a accueilli cette intervention.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés par la partie adverse.

Une note d'observations a été déposée par les parties intervenantes.

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

Par une ordonnance du 22 septembre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 octobre 2022 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^{es} Pieter Jongbloet et Rubben Massoels, avocats, comparaisant pour les parties requérantes, et M^e Eva Lipens, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Éric Thibaut, auditeur général adjoint, a été entendu en son avis conforme.

M. Ide Verhelst, 1^{er} attaché linguistique au Conseil d'État, a procédé à la traduction des débats.

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

III. Faits

1. Le 17 octobre 2008, le juge de paix de Herne – Sint-Pieters-Leeuw déclare non fondée la demande principale de Claude Debaes et de Jacqueline Mangelinckx de se désister de leur action en bornage judiciaire de terrains et ordonne, à la demande de leurs adversaires, à l'expert précédemment désigné de placer une borne au point « G » désigné sur un plan de mesurage du 29 novembre

2007. Il découle de cette décision que la parcelle 2C des consorts Debaes-Mangelinckx est ainsi amputée d'une superficie de $\pm 562 \text{ m}^2$. Le plan précise à propos de cette zone: « deel van het perceel "2C" gelegen op het grondgebied van Bierches ingenomen door de eigenaar van het perceel gelegen op het grondgebied van Heikruis ».

Cette décision de justice contient également les passages suivants :

- « Eisers gaan ervan uit dat een afpaling niet mogelijk is gezien dat een deel van hun perceel (2C) gelegen op het grondgebied Bierghes werd ingenomen door verweerders voor een oppervlakte van ongeveer 562 m^2 en dat de gemeentegrens die — althans volgens eisers — ook de grens vormt tussen de percelen van partijen slechts kan bepaald worden nadat de gemeente (en de provincie) in de rechtspleging worden betrokken.

Het komt niet als uitgesloten voor dat, zoals vermeld door de deskundige, een gedeelte van de eigendom van verweerders zou gelokaliseerd zijn in de gemeente Rebecq (Bierghes) een gedeelte van de eigendom van eiseres in de gemeente Pepingen (Heikruis).

De administratieve afpaling tussen beide gemeenten en overigens ook provincies en Gewesten is blijkbaar niet gebeurd zodat de deskundige terecht opmerkt dat zonder het in zake roepen van deze publiekrechtelijke rechtspersonen de door hem gedane afpaling niet tegenstelbaar is en een juiste opmeting betreffende het gedeelte van de respectievelijke eigendommen die zich bevinden in de gemeente Rebecq (verweerders) en Pepingen (eisers) ter zake dus niet mogelijk is.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat deze publiekrechtelijke rechtspersonen geen eigenaars zijn, afgezien van de openbare weg, waaromtrent geen betwisting bestaat wat de rooilijn betreft.

De kadastrale en fiscale implicaties kunnen geen impact hebben op de afpaling tussen de respectievelijke eigendommen van partijen, in welke gemeente, provincie of gewest deze zich ook geheel of gedeeltelijk mogen bevinden. De stelling van eisers dat zij geen verdere kosten meer willen uitgeven om deze publiekrechtelijke personen te betrekken in de rechtspleging kan dan ook niet worden aanvaard in de mate dat het niet om eigenaars gaat en er geen betwisting bestaat over de rooilijn ».

L'expert judiciaire, désigné dans cette affaire par le juge de paix, indique ce qui suit :

- « Het plan van de gemeente Heikruis en Bierches werd dus door dezelfde auteur opgesteld.

Des te opmerkelijk is dan ook dat de perceelsgrens tussen de 2 gemeente op de 2 plannen anders wordt voorgesteld.

Op het plan grondgebied Heikruis (opgemaakt in 1951—1958) wordt de gemeentegrens aangeduid op $\pm 26 \text{ m}$ rechts van de afsluiting staande op het perceel 2a, voorheen, eigendom van dhr. Bruylandt François Louis.

Op het plan grondgebied Bierches (opgemaakt in 1961) wordt de gemeentegrens aangeduid ter hoogte van de afsluiting staande op het perceel 2a.

Deze 2 plannen (opgesteld door dezelfde auteur) bevestigen onze opzoeken op het kadaster dat er nooit een duidelijke afpaling werd verricht van de gemeentegrens.

[...]

De perceelsgrens die door partijen wordt betwist vormt tevens de perceelsgrens tussen de gemeente Bierches en de gemeente Pepingen en de provinciegrens tussen de provincie Waals Brabant en de provincie Vlaams Brabant.

[...]

Zoals eerder in het verslag werd vernoemd kan de afpaling van de gemeente - provinciegrens enkel geschieden na tussenkomst van de gemeente - en provincieraden van de betrokken gemeenten en provincies.

Pas nadien kan er een correcte oppervlakte worden berekend van de oppervlakte van het deel van het perceel, dewelke in de eigendom van de eiser werd opgenomen en gelegen is op het grondgebied van de gemeente Pepingen - Heikruis en van de oppervlakte van het deel van het perceel, dewelke in de eigendom van de verweerder werd opgenomen en gelegen is op het grondgebied van de gemeente Rebecq - Bierches ».

La nouvelle parcelle ainsi constituée devient cadastrée division 2, section E, 2e et celle des requérants devient cadastrée 2d.

2. Le 11 septembre 2017, le collège communal de Rebecq émet, au sujet de la parcelle 2e, un certificat d'urbanisme n° 2 sous réserve de reculer et de redresser l'implantation par rapport à l'axe de la voirie, de manière à rapprocher l'habitation de celle des biens voisins. Le projet qui lui était soumis émanait de M^{me} C. N., s'implantait sur la parcelle précitée ainsi que sur le territoire de la commune de Pepingen et prévoyait un recul de 3 mètres par rapport à la voirie et aux limites mitoyennes.

3. Le 4 février 2020, les services de la Région wallonne informent la partie adverse qu'après analyse de repérage par leur service, le bien (parcelle 2e) se situe en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres au plan de secteur.

4. Le 11 mai 2020, Rainier Buidin et Donia Chouchi introduisent auprès de la commune de Rebecq une demande de permis d'urbanisme portant sur la parcelle 2e, évoquée ci-avant, en signalant la particularité de ce bien, situé en zone d'habitat à caractère rural, ainsi que leur qualité de propriétaire de la parcelle adjacente sur le côté droit située en zone agricole.

5. Le 6 juillet 2020, après une invitation adressée aux demandeurs de permis en vue de compléter leur dossier, suivie de la déclaration de réception de celui-ci, la commune de Rebecq envoie la demande pour avis au fonctionnaire délégué ainsi qu'à la commune voisine de Pepingen.

6. Le 3 août 2020, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Pepingen émet un avis négatif qui se lit comme suit, selon la traduction opérée par le service de la concordance des textes du Conseil d'État :

« Avis

Les plans sont incomplets et incorrects :

- la limite communale n'est pas correctement indiquée ou établie par des documents probants;
- la construction de l'accès au garage souterrain ne figure pas sur les plans;
- l'habitation est implantée à 2,00 m de la limite gauche de la parcelle;
- l'habitation est implantée sur la limite communale non établie. Une distance minimale de 3,00 m est requise en l'occurrence;
- des revêtements sont aménagés sur le territoire de Heikruis. Cet aménagement n'est pas autorisé et ne saurait en conséquence faire l'objet d'un permis (zone agricole d'intérêt paysager et zone agricole reconfirmée (ZAR));
- profondeur de construction exagérée au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage;
- le projet est implanté plus près que les habitations voisines sur le territoire de Rebecq, ce qui est préjudiciable à l'aménagement du territoire de l'environnement immédiat.

Selon les informations en notre possession, l'habitation est pour partie érigée sur le territoire de Heikruis et la représentation sur le plan d'implantation n'est pas exacte. Cela n'est pas conforme au Code flamand de l'aménagement du territoire et aux autres réglementations en vigueur en matière d'aménagement du territoire. Le bon aménagement du territoire en est davantage affecté. L'architecture et le choix des matériaux proposés ne sont pas appropriés à l'environnement et compromettent le bon aménagement du territoire ainsi que le développement de la zone.

Conclusion générale

Pour les motifs évoqués ci-dessus, le projet déposé n'est pas justifié du point de vue de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

DISPOSITIF

Avis : défavorable. La demande n'est pas conforme au Code flamand de l'aménagement du territoire, au plan de secteur Hal-Vilvorde-Asse du 7 mars 1977, à la circulaire RO/2010/01 (ZAR) et à la décision du collège des bourgmestre et échevins du 17 juin 2019 ».

7. Le 20 août 2020, le collège communal de Rebecq établit un rapport sur la demande et sollicite l'avis du fonctionnaire délégué.

8. Le 8 septembre 2020, les demandeurs de permis, faisant référence à l'avis défavorable de la commune de Pepingen, demandent l'autorisation d'introduire des plans modificatifs, afin qu'aucun aménagement ne déborde sur la parcelle relevant de ladite commune. À cette occasion, elles joignent la superposition du plan déposé à l'appui de la demande de permis avec le plan dressé par l'expert désigné par la justice de paix pour ce qui concerne la question des limites communales.

9. Le 24 septembre 2020, le collège communal de Rebecq autorise le dépôt de plans modifiés et décide de ne pas solliciter un nouvel avis de la commune de Pepingen.

10. Le 7 octobre 2020, le fonctionnaire délégué informe le collège communal que le délai pour donner son avis est dépassé de telle sorte qu'il est réputé favorable.

11. Le 8 octobre 2020, la commune de Rebecq envoie les plans modifiés au fonctionnaire délégué.

12. Le 22 octobre 2020, le collège communal de Rebecq émet un nouvel avis favorable sur le projet modifié.

13. Le 10 décembre 2020, il délivre le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est libellée comme suit :

« Attendu que le dispositif de l'avis émis par le Collège en date du 22/10/2020 est libellé comme suit :

- “- Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code);
- Vu le Livre I^{er} du Code de l'environnement;
- Considérant qu'une demande de permis a été introduite par Monsieur et Madame Buidin-Chouchi relative à un bien sis Rue du Redoux cadastré division 2 section E n° 2e, et ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale;
- Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 06/07/2020 fixant les délais de décision du Collège à 75 jours;
- Considérant qu'à défaut de l'envoi de l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 du Code, la demande est considérée comme recevable;
- Considérant qu'en vertu de l'article [D.IV.16 du Code, la demande requiert] l'avis du fonctionnaire délégué pour le motif suivant :
‘2° dans les cas visés à l'article D.IV.15, alinéas 1^{er} et 2, 1°, lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport aux schémas’;
La densité ne respecte pas le SDC, la parcelle de 547 m² ne peut accueillir que 0,82 logement (la surface de la parcelle située sur la commune de Pepingen destinée au jardin ne peut pas être prise en compte dans le calcul de la densité): écart au Schéma de Développement communal;
- Considérant qu'en l'absence de décision du collège communal dans les délais requis, le fonctionnaire délégué est saisi de la demande en vertu de l'article D.IV.47, § 1^{er} du Code;
- Considérant que le bien est soumis à l'application :
 - a) du plan de secteur de Nivelles approuvé par Arrêté Royal du 1/12/1981 : bien situé en zone d'habitat à caractère rural;
 - b) du schéma de Développement Communal arrêté par le Conseil communal le 27/03/2014 et entré en vigueur le 2/08/2014 : bien situé dans une zone à une densité faible - de 10 à 15 logement par hectare;
- Considérant que préalablement à l'introduction de la demande, une réunion de projet s'est tenue le 3/02/2020;
- Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours;
- Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement une étude d'incidences sur l'environnement;
- Considérant que, au vu de la notice d'évaluation, il ne semble pas utile de solliciter la réalisation d'une étude d'incidences pour les motifs suivants, le projet :
 - se situe sur un terrain qui a pour nature du sol : Prairie

- ne donnera pas lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols dans l'atmosphère;
- donnera lieu à des rejets liquides sur ou dans le sol : mise en place d'une citerne d'eaux de pluies de 20.000 L dont le trop plein sera dirigé vers une masse dispersante;
- prévoit de se raccorder à l'égout pour rejeter ses eaux usées;
- ne supposera pas de captages;
- ne produira pas de déchets autres que ceux prévus pour sa réalisation et les déchets générés par les occupants de la construction;
- ne provoquent pas des nuisances sonores pour le voisinage;
- prévoit une zone de parking et un garage;
- ne portera pas atteinte à l'esthétique générale du site;
- ne donnera pas lieu à des phénomènes d'érosion;
- Considérant que la demande se rapporte:
 - à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Senne qui reprend celui-ci en zone collective;
- Considérant que la demande s'écarte du Schéma de Développement Communal pour le motif suivant:
 - La densité ne respecte pas le SDC, la parcelle de 547 m² ne peut accueillir que 0,82 logement (la surface de la parcelle située sur la commune de Pepingen destinée au jardin ne peut pas être prise en compte dans le calcul de la densité);
- Considérant que les options d'aménagement et le parti architectural du projet sont décrits comme tels :

‘De par la situation et la contrainte de la zone constructible représentée en implantation, la composition du rez-de-chaussée est articulée le long de cette limite. L'orientation de cette limite constructible implique un plan composé de «redents» ouvrant un maximum les espaces de vies vers la zone agricole, mais également en projetant ceux-ci vers l'arrière du terrain et vers le bois du Strihoux.

Le bâtiment s'implante à l'avant en respectant l'alignement tracé à partir du front bâti des maisons voisines, l'oblique de la voirie par rapport aux limites latérales a pour conséquence que, tout en proposant un plan relativement profond, la façade arrière est bien en deçà de l'arrière de la maison voisine (4,08 m en retrait). Aussi, aucune ombre portée ne sera provoquée sur la partie terrasse et jardin de cette propriété. Au niveau de la partie avant, cette zone du côté voisin est consacrée principalement à l'accès carrossable vers le garage. Cette implantation articulée rencontre donc les objectifs de qualité de vie tout en respectant la contrainte spatiale du terrain et de ses limites administratives, ainsi qu'une orientation particulièrement propice (arrière Sud-ouest), L'étage est composé d'un volume simple élancé qui semble être « déposé » sur le plan articulé du rez.

La composition propose une tension entre un socle en maçonnerie et un volume à l'étage habillé d'un bardage bois. Ce contraste rencontre deux objectifs :

- Alléger la construction et donner une impression de légèreté du volume supérieur,
- Utiliser le bois qui fait écho à l'environnement très naturel des champs et du bois en arrière-plan.

La couverture en plate-forme rencontre idéalement cette articulation des volumes. L'expression qui en découle est donc très actuelle. L'environnement bâti est quant à lui relativement récent et il ne présente pas la typologie rurale au sens urbanistique du terme, il s'agit en effet de constructions allant des années 1970 à aujourd'hui avec des expressions datées selon les décennies. Il s'agit donc d'une juxtaposition d'individualités qui, par ailleurs, rejoignent le bois du Strihoux qui accueille de nombreuses résidences contemporaines. Une attention particulière sera accordée à l'aménagement des abords tel qu'il est esquissé au niveau de notre

implantation, et des perspectives. Ces aménagements rencontreront comme objectifs

1° la continuité du paysage agricole sur la parcelle en évitant un marquage brutal de la limite de propriété et en intégrant simplement un léger relief de graminées.

2° assurer la discrétion de l'accès carrossable au sous-sol en jouant avec une courbe qui évitera la perspective directe et plongeante sur la porte de garage.

3° la plantation de quelques sujets d'essences locales en avant-plan afin d'assurer un ancrage du bâti dans la zone. L'ensemble de ces éléments de composition rencontrent un seul objectif qui est bien d'inscrire cette nouvelle construction à la fois dans son contexte, et dans son époque'.

- Considérant que les écarts sont motivés comme tels:

'En préalable, il est utile de noter que la densité est comme le SDC l'indique « une indication précieuse permettant d'appréhender des projets de lotissement ou de constructions multiples présentant une certaine taille». Pour le cas d'une seule habitation qui nous occupe, l'écart ne compromet en rien la densité de la zone ni de ses abords immédiats. Il faut en effet noter que le calcul de la densité en englobant les dix parcelles voisines est de 5,46 log./Ha, de sorte qu'en aucun cas nous n'atteindrons, après l'implantation, une densité proche d'un seuil critiqué par rapport au SDC. Nous nous référons également [au] SDC qui indique : « Il faut se référer au contexte proche pour nuancer les impositions par rapport au nombre de logements ci autorisés».

Dans les faits, il est également important de noter que les maîtres de l'ouvrage sont également propriétaires du terrain qui jouxte la parcelle constructible, de sorte que bien que cette parcelle de +/- 15 ares est non constructible, elle participera au dégagement nécessaire à pareille construction. Aucun marquage de limite ne viendra donc compromettre l'impression de faible densité de la zone. Et dans une logique de lecture urbanistique du projet, c'est bien l'ensemble qui devrait être pris en compte pour apprécier cette densité.

Enfin, la parcelle a fait l'objet d'un CU2 indiquant le caractère constructible de celle-ci pour une habitation, et ce, sans qu'il n'y ait eu de réserves quant à la densité. Notons encore que nous rejoignons la limite de la zone agricole non constructible, aussi, le projet ne représente aucun risque de densification dans le futur'.

- Considérant que les services visés ci-après ont été consultés :

- Zone de secours du BW; que son avis transmis en date du 3/08/20 est favorable conditionnel; Attention, l'habitation ne doit pas être considérée comme accessible aux véhicules de secours car elle est située à plus de 10 m de la voirie et qu'un aménagement précis n'est pas prévu pour l'accès de la zone de secours.

- Commune de Pepingen; que son avis transmis en date du 30/07/20 est défavorable; En résumé - traduction via google :

'...

- Le terrain à bâtir est situé dans une zone agricole reconfirmée.
- L'emplacement de la limite municipale n'est pas exactement déterminé, avec des documents justifiés. L'emplacement de la limite communale est-elle correctement affichée?
- L'accès à la maison et au garage est pavé. Le garage est situé sous terre et la pente d'accès au garage n'est pas mentionnée sur les plans.
- Les plans sont incomplets et incorrects.
- la limite communale n'est pas exactement indiquée ou établie avec des documents justifiés.
- La construction de l'entrée du garage souterrain n'est pas mentionnée sur les plans.
- La maison est implantée à 2,00 m de la limite gauche de la parcelle.
- La maison est implantée sur la limite municipale non déclarée. Voici un minimum distance requise de 3,00 m.

- Des chaussées ont été réalisées sur le territoire de Heikruis. Ce n'est pas autorisé et ne peut donc pas non plus être autorisé (zone agricole de valeur paysagère et la superficie agricole reconfirmée (HAG)).
- Profondeur de construction exagérée au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage.
- Le projet est moins planté que les maisons adjacentes sur Rebecq, ce qui signifie aménagement du territoire de l'environnement immédiat.
- Selon nos données, la maison sera en partie sur le territoire de Heikruis construit et la représentation sur le plan d'implantation n'est pas correctement affichée. Ce n'est pas dans conformément au VCRO et aux autres législations spatiales applicables.
- Une bonne planification spatiale est également compromise. L'architecture proposée et l'utilisation de matériaux est irresponsable dans l'environnement (et transmet le bon) la planification et le développement de la zone sont menacés.
- Conclusion générale
Pour les raisons mentionnées ci-dessus, le projet soumis est la planification et le développement urbain architectural irresponsable...'.
 - Considérant que la construction est de 153,5 m² de surface au rez-de-chaussée, son gabarit est sous-sol - rez - R+1, que sa toiture est plate avec une hauteur à l'acrotère de 6,37 m en façade arrière;
 - Considérant que l'objet de la demande propose une belle intégration de l'implantation de l'habitation dans le cadre environnant;
 - Considérant que, bien que contemporaine, l'architecture de l'habitation représente une liaison intéressante entre les deux communes et les deux zones, reprises au plan de secteur;
 - Considérant que l'implantation de la construction est sur la limite mitoyenne des deux régions;
 - Considérant que la demande ne prend en compte que la parcelle appartenant au territoire communal de Rebecq mais que le projet déborde sur le territoire de la commune de Pepingen et considérant la surface bâtie importante par rapport à la surface non bâtie de la parcelle division 2 section E n° 2e;
 - Considérant que des aménagements sont prévus sur la parcelle de la commune de Pepingen. Celle-ci étant très défavorable au projet, l'appréciation du projet semble compromise sachant que l'accès au garage se situe à cheval sur les deux parcelles;
 - Considérant que l'objet de la demande devrait être pris dans son ensemble et dans son contexte urbanistique et non dans son contexte de droit civil;
 - Considérant que les matériaux suivant seront utilisés : maçonnerie de parement, bardage bois horizontal ajouré, par soleil en bois ajouré, châssis en aluminium de teinte sombre, verre noir, brise vue aluminium de teinte sombre;
 - Considérant que l'habitation prévoit deux entrées en façade avant avec deux entrées séparées et un auditorium de mixage en sous-sol, que cette configuration peut accueillir une profession libérale;
 - Considérant que la demande prévoit une terrain sur le toit des deux volumes secondaires, l'une à droite donnant vue sur les champs et l'autre en partie arrière et que les gardes corps seront vitrés;
 - Considérant que la construction prévoit un porte-à-faux en façade avant;
 - Considérant que le rapport pour l'avis préalable a été envoyé à la Fonctionnaire déléguée le 24/08/2020;
 Attendu que le dispositif de l'avis DG04 : F0610/25123/UC0/2020/54/2115087, émis le 07/10/2020 par la Fonctionnaire déléguée est libellé comme suit :
 'Je vous informe que le délai des 35 jours impartis au Fonctionnaire délégué pour remettre son avis est écoulé; mon avis est donc réputé favorable'.
 - Considérant la demande de Monsieur et Madame Buidin-Chouchi, daté du 08/09/2020, de solliciter l'autorisation du collège communal de déposer des plans modifiés qui reprend les aménagements des abords exclusivement sur

- la parcelle constructible et concernés dès lors par la seule Commune de Rebecq;
- Considérant que le 24/09/2020, le collège communal a décidé d'autoriser à Monsieur et Madame Buidin-Chouchi le dépôt des plans modifiés;
 - Considérant que les modifications n'impactent pas l'avis du service de secours émis en date du 03/08/2020;
 - Considérant que les modifications prennent en compte l'avis de la commune de Pepingen transmis en date du 30/07/20;
 - Considérant que les plans modificatifs ont fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 et D.IV.42 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 08/10/2020 fixant les nouveaux délais de décision du Collège à 75 jours;
 - Considérant que le collège a décidé de ne pas demander à nouveau les avis de la zone de secours et de la Commune de Pepingen;
 - Considérant que les plans modificatifs indiquent une implantation qui ne présente plus aucun aménagement d'accès à l'habitation empiétant la parcelle C 312z (commune de Pepingen), seul l'aménagement du jardin est dessiné sur le territoire de la commune voisine. Rien n'est modifié au niveau de l'implantation de la construction en elle-même.
 - Considérant qu'un plan reprenant la superposition du plan d'implantation sur le plan du géomètre expert Monsieur Peter Desmecht. Cette superposition indique clairement que dans la nouvelle version proposée aucun aménagement de l'habitation et de son accès ne dépasse cette limite de parcelle;

Pour les motifs précités,
décide,

Article 1 - d'émettre un avis favorable sous conditions :

- de respecter l'avis de la zone de secours;
- d'utiliser des matériaux percolant pour les aménagements des abords;
- de prendre contact avec la commune de Pepingen pour la faisabilité du jardin sur leur territoire.

Article 2 - de demander l'avis de la Fonctionnaire déléguée sur les plans modificatifs”.

Attendu que le délai requis pour la fonctionnaire déléguée d'émettre un avis sur les pièces modificatives est dépassé, son avis est réputé favorable par défaut,

Pour les motifs précités,

décide,

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Buidin-Chouchi relatif à un bien sis Rue du Redoux n° 105, cadastré division 2 section E n° 2^e et ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale est octroyé sous conditions :

- de respecter les conditions de la zone de secours émises dans son avis transmis en date du 03/08/2020;
- d'utiliser des matériaux percolant pour les aménagements des abords;
- de prendre toutes les précautions lors du chantier (limitation du tonnage autorisé sur la voirie, installations provisoires sur le bien propre uniquement, etc.);
- d'introduire une demande préalable à l'Administration communale pour occupation du domaine public;
- de respecter les droits civils des tiers ».

14. Le 22 mars 2022, le conseil des parties requérantes a interrogé le conseil des parties intervenantes afin de savoir si ceux-ci entendaient mettre en œuvre l'acte attaqué.

15. Le 24 mars 2022, les parties intervenantes informent les services de la partie adverse de leur intention d'entamer les travaux à ce jour et de la date de leur fin, estimée au 30 juin 2023.

16. Le même jour, le conseil des parties intervenantes confirme que les bénéficiaires du permis ont l'intention de mettre en œuvre l'acte attaqué.

17. Le 31 mai 2022, un géomètre-expert assermenté procède au mesurage de l'implantation de projet de construction des parties intervenantes et atteste de sa conformité au plan d'implantation du permis d'urbanisme.

IV. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

V. L'urgence

V.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes font valoir qu'elles ont introduit un recours en annulation le 26 mars 2021; qu'elles ont constaté que les titulaires du permis ont entendu mettre en œuvre le permis sans attendre la décision du Conseil d'État; que les travaux progressent désormais à un rythme tel que le risque est réel que l'arrêt d'annulation n'intervienne qu'après la fin des travaux; que, le 25 mars 2022, leur conseil a envoyé au greffe un courrier signalant que, depuis ce jour-là, des travaux d'excavation sont en cours sur le terrain et que l'auditeur a répondu que l'affaire pourrait faire l'objet d'un rapport dans un délai d'un an.

Elles n'estiment pas devoir introduire une demande de suspension d'extrême urgence, sur la base de leur propre estimation du moment où une audience de suspension pourrait avoir lieu par rapport à l'avancement (rapide) des travaux.

Selon elles, le permis attaqué a une incidence à ce point préjudiciable sur la qualité de leur cadre d'habitat et de vie qu'un arrêt urgent est nécessaire : il autorise la construction d'une habitation très proche de la leur sur la parcelle attenante, avec toutes les nuisances qui en découlent, plus précisément des nuisances

sonores (qu'elles subissent déjà pendant les travaux), la vue sur leur habitation et leur jardin, notamment depuis la terrasse prévue, et l'altération de la perspective champêtre dont elles jouissent actuellement.

Elles soutiennent que, jusqu'à présent, elles n'avaient pas de voisin du côté droit de leur habitation, dès lors que, jusqu'il y a peu, personne ne mettait en doute le fait qu'une telle chose était impossible, compte tenu de l'affectation inscrite au plan de secteur du côté flamand, au-delà de la limite communale, provinciale et régionale, à savoir une zone agricole d'intérêt paysager.

Elles mettent en avant le fait que l'habitation projetée est étroite, profonde et située à une distance trop faible de leur habitation, à savoir à deux mètres à peine de la limite de la parcelle. Elles déplorent également que l'habitation en cours de construction comporte deux niveaux sous une couverture en plate-forme, dont la façade aveugle est orientée vers leur habitation, tandis que l'arrière de ce bâtiment comporte de grandes baies vitrées au rez-de-chaussée et à l'étage, ainsi qu'une grande terrasse à l'étage permettant d'observer vers leur jardin. Elles soutiennent encore que le projet ne s'inscrit pas dans l'environnement dans lequel il tente de s'implanter et que la parcelle en cause est si étroite que les futurs habitants ne pourront pas accéder à l'arrière de leur logement par l'extérieur. Enfin, selon elles, la construction et les effets dommageables qu'elle entraîne, soit le « fait accompli », peuvent encore être utilement évités par le prononcé d'une suspension.

V.2. Examen

L'urgence requiert, d'une part, que l'exécution immédiate de l'acte attaqué cause au requérant un inconvénient d'une certaine gravité et, d'autre part, que le cours normal de la procédure au fond ne permette pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. Au niveau des inconvénients graves, il convient de rappeler que la charge de la preuve de l'urgence incombe à la requérante.

Par ailleurs, lorsqu'un projet est situé en zone d'habitat à caractère rural, cette affectation ne permet pas à un requérant riverain de conserver indéfiniment les avantages dont il bénéficie d'un espace actuellement vierge de toute construction ou en termes de charroi, de vues ou de bruit. Toutefois, la circonstance qu'un projet s'érige en zone d'habitat n'a pas pour effet que toute nuisance liée à la construction d'un bâtiment doive nécessairement être tenue pour admissible même si la parcelle a vocation à être bâtie.

En l'occurrence, les parties requérantes se plaignent de « nuisances sonores » sans donner plus de précisions. En toutes hypothèses, celles relatives à la construction ne sont que temporaires et n'apparaissent pas, compte tenu de la teneur du projet, d'une gravité telle qu'elles justifient la suspension de l'exécution de l'acte attaqué. D'éventuelles nuisances sonores autres que celles-là ne sont pas davantage explicitées.

À propos de la proximité du projet avec l'habitation des parties requérantes, celles-ci ne soutiennent pas que les dispositions relatives au recul par rapport aux limites des biens ne sont pas respectées. Du reste, leur propre habitation n'est pas implantée en limite de parcelle, de sorte qu'un dégagement latéral – d'ailleurs bien garni d'arbustes – est conservé. On relève encore que l'habitation projetée n'est, elle non plus, pas située sur la limite mitoyenne et que, comme cela ressort tant des plans que de l'acte attaqué, la façade arrière de la nouvelle construction est largement en deçà de l'arrière de la maison des parties requérantes.

La même analyse peut être effectuée pour ce qui concerne le préjudice de vue, au demeurant non étayé : les conditions fixées par le Code civil sont respectées, tandis que l'orientation du bien des parties requérantes leur assure le maintien de certaines vues champêtres.

Enfin, la façade de la maison en construction qui est orientée vers l'habitation des parties requérantes n'est pas « aveugle » puisque deux fenêtres sont prévues, tandis que l'on n'aperçoit pas en quoi l'étroitesse de la parcelle et l'inconvénient d'un accès à l'arrière constituent un préjudice grave pour les parties requérantes, d'autant plus que les parties intervenantes sont propriétaires de la parcelle de droite qui jouxte la parcelle où la construction est prévue.

À défaut d'inconvénients suffisamment graves, la condition d'urgence n'est pas établie.

VI. Conclusion

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

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 9 novembre 2022 par :

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay