CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 260.885 du 1^er^ octobre 2024

A. 243.023/XIII-10.502

En cause : 1. **A.H.**,
2. **P.P.**,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e^ Aurélie Vandenberghe, avocat,
rue du Lombard 67
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne, représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Bénédicte Hendrickx, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée SEDAB INVEST,
ayant élu domicile chez
M^e^ Alexandre Pirson, avocat,
rue Albert Mockel 43/11
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 21 septembre 2024 par la voie électronique, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté du 9 juillet 2024 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire décide de retirer sa décision de refus du 22 mars 2024 et de délivrer à la société à responsabilité limitée (SRL) Sedab Invest un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble mixte de treize logements, un centre communautaire, un centre médical et un espace polyvalent sur un bien sis à Waremme, avenue de la Tannerie, et, d'autre part, l'annulation de cet acte.

II. Procédure

Par une requête introduite le 26 septembre 2024 par la voie électronique, la SRL Sedab Invest demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

Par une ordonnance du 23 septembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 septembre 2024.

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

M^e^ Aurélie Vandenberghe, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Alexandre Pirson, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier auditeur 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. Le 6 juillet 2023, la SRL Sedab Invest introduit auprès de l'administration communale de Waremme une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble mixte de treize logements, un centre communautaire, un centre médical et un espace polyvalent de type bureaux sur un bien sis à Waremme, avenue de la Tannerie.

Les parcelles concernées sont cadastrées 1^ère^ division, section C, n°^s^ 894 W, 893 G3 et 894 Y2 ; elles figurent en zone d'habitat au plan de secteur.

Les parties requérantes sont domiciliées et résident dans l'immeuble situé en face du projet litigieux.

2. Le 26 juillet 2023, l'administration communale de Waremme accuse réception de la demande de permis et considère que le dossier y afférent est complet.

3. Une annonce de projet est organisée du 23 août au 6 septembre 2023 ; elle donne lieu au dépôt de plusieurs réclamations, dont celle de la seconde partie requérante.

4. Divers avis sont sollicités et émis au cours de l'instruction menée au stade du premier échelon de la procédure administrative. Ainsi en est-il du fonctionnaire délégué qui, le 25 octobre 2023, donne un avis favorable conditionnel.

5. Le 4 décembre 2023, le collège communal de Waremme refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

6. Le 22 décembre 2023, la demanderesse de permis introduit, contre cette décision, un recours administratif auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 6 février 2024, la commission d'avis sur les recours (CAR), après avoir procédé à une audition, émet un avis défavorable.

8. Le 22 mars 2024, le ministre de l'Aménagement du territoire refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

9. Le 18 avril 2024, la demanderesse de permis saisit d'une réclamation le médiateur de la Wallonie et de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

10. À l'issue d'une réunion de médiation qui s'est tenue le 31 mai 2024, le médiateur adresse au ministre un rapport daté du 7 juin 2024 dans lequel il recommande notamment « de procéder à une nouvelle analyse de [la] demande de permis et d'envisager son octroi sous conditions ».

11. Le 9 juillet 2024, le ministre retire sa décision portant refus du 22 mars 2024 et octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la société à responsabilité limitée Sedab Invest, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1er, alinéa 2, 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 1er.

VI. Absence de résumé des moyens

En application de l'article 2, § 1er, alinéa 3, du règlement général de procédure, « si le moyen nécessite des développements, la requête comprend un résumé du grief allégué ». En l'espèce, la requête ne contient pas de résumé des griefs alors que, par exemple, le deuxième moyen s'étend sur pas moins de treize pages. Ainsi que le prévoit la disposition précitée, « l'absence de résumé du grief ne peut conduire à l'irrecevabilité du moyen ». Le non-respect de cette obligation de résumer les moyens qui comportent des développements, pourtant rappelée dans l'ordonnance de fixation, ne participe pas à une bonne administration de la justice. Les griefs allégués, lesquels font l'objet, à ce stade de la procédure, d'un examen *prima facie*, sont exposés succinctement dans le présent arrêt.

VII. L'extrême urgence

VII.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes affirment que l'affichage de l'acte attaqué a eu lieu le 20 août 2024. Elles indiquent s'être adressé, d'une part, à la bénéficiaire du permis le 19 septembre 2024 afin de connaître ses intentions quant à la mise en œuvre du chantier et, d'autre part, à l'administration communale pour le même motif.

Elles font valoir que, « [s]elon les réponses obtenues le 20 septembre 2024, l'acte attaqué sera rapidement mis en œuvre le vendredi 27 septembre ».

Elles déduisent de cet élément qu'en ayant saisi le Conseil d'État dans un délai de moins de 10 jours ouvrables après avoir interrogé la bénéficiaire de

l’acte attaqué, elles ont fait preuve d’une diligence suffisante pour introduire une demande en suspension sous le bénéfice de l’extrême urgence.

À leur estime, compte tenu de la nature des actes et travaux ainsi que de leur ampleur, il ne fait aucun doute que ceux-ci seront terminés pour ce qui concerne le déboisement et bien avancés concernant la construction de l’immeuble avant que le Conseil d’État ne statue au fond.

B. La partie adverse

La partie adverse considère que le recours à la procédure d’extrême urgence n’est pas justifié dès lors qu’elles auraient pu introduire une demande de suspension ordinaire.

C. La partie intervenante

Conformément à l’article 52, § 3, alinéa 2, du règlement général de procédure, la partie intervenante résume comme suit ses arguments :

> « Les requérants ont assurément manqué de diligence à s’enquérir des intentions de l’intervenante puisque ce n’est que le 20 septembre 2024 qu’ils ont interrogé le demandeur de permis sur ses intentions alors que :
> - le permis a été délivré deux mois et demi plus tôt ;
> - les requérants en ont pris connaissance plus d’un mois avant et ont d’ailleurs – à tout le moins pour ce qui concerne [la première requérante] – mis en place un “collectif” de riverains sur les réseaux sociaux à la mi-août 2024 ;
> - depuis de nombreuses semaines avant sa démarche, le permis était déjà exécutoire et l’entame des premiers abattages après la période de présence des oiseaux dans les arbres (mi-août) était prévisible dès le début de l’automne.
>
> Par ailleurs, c’est au regard de la nature du grief invoqué qu’il convient ici d’apprécier la diligence non seulement à agir en référé, mais aussi à s’informer des intentions du titulaire du permis.
>
> Or les requérants semblent surtout annoncer que leur grief est – à tout le moins en bonne partie et pour ce qui concerne l’impact biologique – lié à l’abatage des arbres présents sur le site, alors que cet abatage est pour l’essentiel dispensé de permis et ne nécessite pas de contrôle d’implantation. Les requérants ne peuvent dès lors se retrancher derrière le fait qu’elle n’a pas été contactée par l’intervenante avant le 20 septembre pour justifier d’avoir attendu cette date pour s’interroger sur le commencement d’exécution du permis.
>
> Dans un tel contexte, ne jamais avoir interrogé l’intervenante, ni même la commune, avant d’avoir récolté les fonds nécessaires pour introduire un recours en annulation démontre un manque de diligence dans la prévention du dommage allégué au titre de l’urgence ».

VII.2. Examen

1. Sur le recours à la procédure en référé, l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme il suit :

« § 1er. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1er et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :
1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.
[...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1er, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1er ».

2. L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité 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.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence.

Par ailleurs, le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel en raison de ce que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible, selon la procédure adéquate. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

Compte tenu de ce qui précède, à partir du moment où le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation risque d'être mis en œuvre, étant entendu qu'un tel permis est exécutoire dès sa délivrance sous réserve d'une suspension que déciderait le fonctionnaire délégué sur la base de l'article D.IV.62 du Code du développement territorial (CoDT).

En l'absence d'information obtenue à cet égard, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

Lorsque les informations obtenues font état de la volonté du bénéficiaire du permis litigieux de mettre en œuvre celui-ci dans un délai qui est incompatible avec l'instruction d'un recours en annulation, le requérant diligent est en mesure d'assortir sa requête d'une demande de suspension ordinaire, voire d'une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence si le chantier entre dans une phase exécutoire et qu'il est à craindre, au vu des circonstances de l'espèce (délai de chantier, moment de survenance des atteintes aux intérêts du requérant, type de projet, déboisement,…), que les atteintes à ses intérêts vont intervenir dans un délai incompatible avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire. À ce moment-là, le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État.

3. En l'espèce, il n'est pas contesté que l'acte attaqué a été affiché le 20 août 2024. Le 19 septembre 2024, les parties requérantes ont, par l'intermédiaire de leur conseil, interrogé la bénéficiaire du permis afin de connaître ses intentions quant à la mise en œuvre de celui-ci. Le lendemain, elles ont entrepris la même démarche auprès de l'administration communale de Waremme. Le conseil de celle-ci leur a répondu, dans le courant de la journée, que la bénéficiaire du permis entendait le mettre en œuvre « ce 27 septembre 2024 en procédant au déboisement ».

En introduisant leur demande de suspension en extrême urgence le 21 septembre 2024, les parties requérantes ont fait toute diligence pour prévenir leur dommage dès lors qu'elles ont saisi le Conseil d'État le lendemain du jour de la prise de connaissance de l'élément qui révèle l'imminence de l'abattage des arbres et donc du péril.

Sans doute, comme l'observe la partie intervenante, les parties requérantes ne se sont-elles pas enquises des intentions de la bénéficiaire du permis dès son affichage. Il ne peut cependant pas leur être reproché de ne pas avoir interrogé immédiatement la bénéficiaire du permis sur ses intentions dès lors que le délai de recours de 60 jours n'était pas encore échu, qu'il n'y avait aucun indice permettant de présager une mise en œuvre si rapide et que les parties requérantes doivent également être en mesure d'évaluer la légalité du permis d'urbanisme avec discernement et sans précipitation excessive.

Enfin, compte tenu du caractère imminent du début des travaux et du caractère irréversible de l'abattage de nombreux arbres, il est manifeste que les atteintes alléguées par les parties requérantes vont se réaliser dans un délai incompatible avec le traitement d'une demande de suspension ordinaire.

Il s'ensuit que l'extrême urgence est établie.

VIII. L'urgence

VIII.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes mettent en avant trois chefs de préjudice.

En premier lieu, elles insistent sur leur attachement à leur cadre de vie actuel et, en particulier, à la préservation du bois situé en face de leurs habitations et sur lequel elles bénéficient d'une vue dégagée. Elles mettent en avant la beauté du paysage et son utilité environnementale, compte tenu de la biodiversité qui s'y trouve. Elles considèrent que l'atteinte causée par l'exécution du projet est irréversible. Elles ajoutent que le projet contesté entraîne un effet de rupture, que ce soit par la disparition du bois de la Tannerie ou du fait de l'édification de volumes disproportionnés par rapport au contexte bâti et non bâti existant.

En deuxième lieu, elles redoutent des nuisances liées à la mobilité et au parcage, se référant à l'opinion du collège communal qui indique que le centre de Waremme connaît déjà des problèmes de mobilité. En particulier, elles reprochent à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas exposer en quoi le parking public voisin dont il fait état sera en mesure d'absorber le flux supplémentaire de véhicules alors que cet espace est déjà saturé et occupé par des événements locaux.

En troisième lieu, elles dénoncent l'impact visuel qu'entraînera la destruction du bois. Elles reproduisent dans leur requête plusieurs photographies prises au départ de leurs terrasses.

B. La partie adverse

S'agissant des craintes portant sur la destruction de l'espace boisé et la perte de la biodiversité, la partie adverse fait valoir que le projet n'induit pas une destruction totale de la ceinture boisée, dans la mesure où une importante végétation va subsister du côté Sud-Est avenue de la Tannerie et du côté du parking. Elles soutiennent que les parties requérantes habitent à 40 mètres du projet, de sorte qu'en zone d'habitat, un tel grief est tout à fait acceptable et prévisible.

Selon elle, l'impact du projet en termes de mobilité et de parcage n'est pas établi compte tenu de la présence à proximité d'un parking communal de 330 places.

Elle ajoute que l'atteinte alléguée au cadre de vie ne peut être considérée comme suffisamment grave compte tenu de la situation de la parcelle en zone d'habitat, laquelle a vocation à être construite, d'autant que la densité du projet est inférieure aux prescriptions du schéma de développement communal en vigueur.

Enfin, elle déplore qu'aucune précision ne figure dans la requête sur la qualité des requérants.

C. La partie intervenante

Conformément à l'article 52, § 3, alinéa 2, du règlement général de procédure, la partie intervenante résume comme suit ses arguments :

« 1. Sur le plan de la biodiversité, les requérants se méprennent en partant du postulat que le projet supprime toute étendue boisée.

Les éléments avancés par les requérants ne démontrent en aucun cas :
- la qualité biologique de la partie supprimée des arbres ;
- la présence d'une espèce protégée ou d'un habitat protégé sur place.

Non seulement les notes et études produites sont orientées et réalisées *a posteriori*, mais en outre elles ne font qu'émettre des hypothèses, tandis qu'un rapport circonstancié du bureau [P.] prouve l'absence de démonstration d'une quelconque qualité biologique du site qui est depuis longtemps abandonné.

Enfin et surtout, les requérants ne démontrent pas que personnellement, ils sont investis dans la protection de la biodiversité. Cette préoccupation semble surtout être apparue lorsqu'ils ont voulu attaquer le projet au Conseil d'État, diluant leur intérêt individuel à avoir une belle vue dans un intérêt collectif

factice à protéger un bois auquel ils n'ont même pas accès et dont ils ne s'étaient jamais préoccupé jusqu'alors.

2. Sur le plan du cadre de vie, les requérants ne démontrent aucunement être propriétaires des biens qui seraient situés "en face" du projet.

Pour le surplus, il suffit de constater que :
- d'une part, l'implantation du bâtiment projeté est située à plus de quarante mètres du balcon d'un des deux requérants (on ignore lequel). Une telle distance, de l'autre côté d'une voirie très fréquentée et à côté d'un rond-point, est très importante et n'impacte pas significativement le cadre de vie ;
- d'autre part et surtout, le projet est situé en zone d'habitat et en partie en zone de service public et d'équipement communautaire, dans aucun périmètre de protection et dans l'hyper-centre du centre-ville si bien que son urbanisation est planologiquement et factuellement prévisible.

3. Sur le plan de la mobilité, les requérants ne démontrent pas qu'ils subissent personnellement un risque de grief :
- dans leur mobilité carrossable quotidienne ;
- dans le risque de ne plus pouvoir trouver de place de parking et ce, alors que les nombreux stationnements publics alentours sont sous-occupés en dehors des heures ouvrables ».

VIII.2. Examen

L'urgence requiert notamment que l'exécution immédiate de l'acte attaqué cause aux parties requérantes un inconvénient d'une certaine gravité, étant entendu que la charge de la preuve des conditions de l'urgence leur incombe.

S'il est hors de doute que les parties requérantes n'ont aucun droit au maintien en l'état des parcelles situées en face de leurs habitations dès lors que celles-ci se trouvent en zone d'habitat et ont donc vocation à être bâties, il reste que, dans les faits, elles bénéficient actuellement d'un environnement boisé, notamment depuis leurs terrasses et pièces de vie, et que le projet litigieux, qui est de grande ampleur, y portera substantiellement atteinte. Cet inconvénient présente en l'espèce le degré de gravité requis, d'autant que le dossier administratif ne semble comporter aucune cartographie précise des arbres existants et de ceux qui ont vocation à être abattus.

En revanche, les préjudices allégués en termes de mobilité et de parcage ne revêtent pas le degré de gravité exigé puisqu'un parking public de plus de 300 places est situé à côté du projet litigieux.

En conclusion, il y a lieu de considérer que cette modification importante du cadre de vie des parties requérantes constitue un inconvénient d'une certaine gravité dans leur chef, en manière telle que l'urgence est établie à suffisance.

IX. Premier moyen, en sa première branche

IX.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation de la théorie du retrait des actes administratifs, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'effet utile de l'annonce de projet, du devoir de minutie et du principe de légitime confiance, d'un revirement d'attitude, de l'insuffisance et de l'absence des motifs, de leur inexactitude, ainsi que d'une erreur manifeste d'appréciation.

En une première branche, elles reprochent à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir retiré sa décision de refus, adoptée le 22 mars 2024, sans avoir exposé l'irrégularité dont celle-ci était affectée. Elles font valoir qu'une décision de refus de permis d'urbanisme prise sur recours est un acte créateur de droit pour l'autorité de première instance et pour les tiers qui tirent un avantage de ce refus. Elles sont d'avis qu'un refus ne peut être retiré sur la base de pure considération en opportunité.

B. La partie adverse

La partie adverse estime que les parties requérantes ne présentent pas d'intérêt à contester la décision de retrait du refus dès lors que le seul acte qui semble leur causer grief est la décision d'octroi du permis d'urbanisme.

Elles ajoutent qu'en tout état de cause, l'acte attaqué contient une motivation circonstanciée sur le bon aménagement des lieux.

Elle ajoute que, comme l'indique l'autorité, c'est à la suite du courrier du médiateur que l'autorité a procédé à une nouvelle analyse du dossier et décidé d'octroyer le permis d'urbanisme.

C. La partie intervenante

Conformément à l'article 52, § 3, alinéa 2, du règlement général de procédure, la partie intervenante résume comme suit ses arguments :

« 1. À titre principal, les requérants n'ont pas intérêt à critiquer l'absence de justification d'un retrait de refus de permis d'urbanisme car ce volet de la décision n'a pas d'impact sur leur situation et, en tout état de cause, concerne un volet de la décision qui est un acte non créateur de droit dans leur chef.

2. À titre subsidiaire, les requérants sont parfaitement en mesure de comprendre, à la lecture de l'acte attaqué, le motif de retrait de la décision de retrait contenue dans l'acte attaqué dès lors que :
- d'une part, l'acte attaqué vise expressément la réclamation du 18 avril 2024 – laquelle dénonce une absence irrégulière de prise en compte de la proposition du SPW – comme point de départ de l'avis du Médiateur qui invite la partie adverse à revoir sa décision ;
- d'autre part, la saisine du Médiateur fut elle-même relayée dans la presse par la ville (pièce 20).

Il en ressort que l'obligation de motivation formelle rattachée au retrait intervenu a été respectée en l'espèce.

Subsidiairement et en tout état de cause, le refus de permis du 22 mars 2024 n'était pas un acte créateur de droit dans le chef des requérants, si bien qu'il pouvait être retiré en tout temps et sans motivation spéciale ».

IX.2. Examen prima facie

1. Il ressort des motifs de l'acte attaqué que c'est à la suite du rapport du médiateur que l'autorité de recours a décidé de procéder, selon ses propres termes, « à une nouvelle analyse de cette demande de permis d'urbanisme ». Cette approche est conforme au rapport de médiation dont la conclusion recommande notamment « de procéder à une nouvelle analyse de [la] demande de permis et d'envisager son octroi sous conditions ».

L'auteur de l'acte attaqué n'indique pas formellement que sa décision de refus, prise le 22 mars 2024, est irrégulière. Les motifs propres que le permis comporte relèvent en ce sens d'une appréciation du projet en opportunité au regard du bon aménagement des lieux. Par rapport à la décision de refus, laquelle est certes particulièrement peu intelligible, c'est surtout l'appréciation du caractère suffisant du nombre d'emplacements de parking qui semble avoir évolué.

2. *Prima facie*, le retrait opéré par le ministre à la suite de la recommandation du médiateur semble assimilable à la situation dans laquelle un demandeur de permis introduit un recours grâcieux auprès de l'autorité.

Saisie de cette voie de recours administrative non organisée, le ministre ne paraît pas disposer de possibilités de statuer en dehors des règles classiques du retrait.

3. À tout le moins dans le chef des tiers riverains, le retrait d'une décision portant refus de délivrer un permis d'urbanisme modifie l'ordonnancement juridique à leur égard en affectant leur situation de manière défavorable.

Les parties requérantes ont dès lors intérêt au grief qu'elles formulent.

4. Dès lors que, dans le chef des parties requérantes, l'abrogation avec effet rétroactif du refus les place dans une situation désavantageuse, un tel retrait ne peut, *prima facie*, être opéré que si la décision à laquelle il se rapporte est irrégulière et l'autorité a l'obligation de se justifier à cet égard, le retrait constituant en lui-même une atteinte à la sécurité juridique.

5. Dès lors que la lecture des motifs de l'acte attaqué ne permet pas déterminer les considérations de légalité – et non uniquement d'opportunité – sur lesquelles son auteur prend appui pour justifier sa décision de retrait, celle-ci est insuffisamment motivée.

6. Il s'ensuit que le moyen est sérieux en sa première branche.

X. Quatrième moyen

X.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes prennent un quatrième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de minutie, de l'erreur, de l'insuffisance et de l'inadéquation des motifs de l'acte et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elles soutiennent que plusieurs conditions émises par l'auteur de l'acte attaqué sont irrégulières dès lors qu'elles laissent une marge de manœuvre trop importante à sa bénéficiaire. Elles critiquent en particulier les conditions portant sur le déplacement du bâtiment de septante centimètres, le déplacement des citernes, le plan d'abattage ou de plantation postérieur à la délivrance du permis ainsi que le garage souterrain.

Elles sont d'avis qu'un changement d'implantation nécessite que les instances spécialisées et le public soient reconsultés. Elles ajoutent que si le plan d'abattage ou de plantation doit être soumis au collège communal avant le début des

travaux, cela signifie que l'autorité délivrante n'était pas en possession d'un tel plan, ce qu'elles critiquent. S'agissant du garage souterrain, elles font grief à l'auteur de l'acte attaqué de donner à sa bénéficiaire le choix entre deux alternatives, à savoir soit un emplacement entièrement ouvert soit le maintien d'une partie fermée permettant le stockage.

B. La partie adverse

Selon la partie adverse, si le déplacement de l'implantation d'un bâtiment relève de l'essence même d'un projet, il n'en est pas de même lorsqu'il s'agit de déplacer l'implantation d'un projet de 70 cm vers la gauche. Elle ajoute que la précision de l'ampleur du déplacement montre que celui-ci est minime et ne justifiait pas le dépôt de plans modificatifs.

Elle soutient que les parties requérantes n'ont pas d'intérêt à contester les conditions de l'acte attaqué portant sur l'emplacement des citernes et sur le plan d'abattage ou de plantation.

C. La partie intervenante

Conformément à l'article 52, § 3, alinéa 2, du règlement général de procédure, la partie intervenante résume comme suit ses arguments :

> « À titre principal, l'intervenante soutient que le moyen est irrecevable, dès lors que :
> - la violation de toutes les dispositions et principes visés au moyen n'est en rien étayée et donc imprécise ;
> - les requérants ne disposent d'aucun intérêt à invoquer l'illégalité des conditions du permis, dès lors que celles-ci ont un impact positif sur le projet et répondent à des avis et observations émis dans le cadre des enquêtes publique et administrative et, surtout, à des motifs de refus que la commune a elle-même a opposés en première instance.
>
> À titre subsidiaire, l'intervenante démontre l'absence de fondement du moyen dès lors que les conditions du permis attaqué répondent aux exigences de légalité au sens de l'article D.IV.53 du CoDT : ces conditions sont parfaitement précises, ne laissent pas de marge à l'intervenante et ont égard, la plupart du temps et pour ce qui concerne les car-port, les citernes et les plantations, à des actes non soumis à permis d'urbanisme qui ne nécessitaient pas le dépôt de plans pour leur réalisation ».

X.2. Examen prima facie

1. L'article D.IV.53 du CoDT dispose comme il suit en ses deux premiers alinéas :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont 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 ».

Il ressort des termes de cette disposition qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions pour autant qu'elles soient nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à sa faisabilité. Par ailleurs, 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 autorité. 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.

2. L'auteur de l'acte attaqué impose à son bénéficiaire de « décaler l'ensemble bâti de 70 cm vers la gauche ». Par l'édiction de cette condition, l'auteur de l'acte attaqué entend donner suite à l'avis de la direction des cours d'eau non navigables en offrant un accès au Geer de 4,8 mètres, espace qu'il estime suffisant pour permettre le passage de « la plupart des engins de chantier ». *Prima facie*, cette condition est précise et limitée quant à son objet. En l'absence de contrainte particulière, elle peut être considérée comme accessoire dès lors qu'elle ne remet en cause aucun des principaux paramètres du projet.

Il s'ensuit que ce grief n'est pas sérieux.

3. L'auteur de l'acte attaqué impose également de « déplacer les citernes "bassin d'orage" dans la zone de parking ou à proximité immédiate du bâtiment ». Cette condition est imprécise puisqu'elle laisse au bénéficiaire du permis d'urbanisme le choix entre les deux branches d'une alternative.

Il importe peu que le placement des citernes soit ou non soumis à permis dès lors qu'en évoquant ces installations dans le dispositif de l'acte attaqué, son auteur en fait un équipement nécessaire – et donc obligatoire – au projet.

Dans la mesure où l'emplacement des citernes peut exercer une influence sur la végétalisation du site, les parties requérantes présentent un intérêt suffisant à critiquer l'incertitude portant sur leur localisation exacte.

Il s’ensuit que ce grief est sérieux.

4. L’auteur de l’acte attaqué impose encore le respect d’une condition libellée comme il suit :

> « planter au moins 8 arbres dans la zone arrière, en complément des arbres déjà existants représentés en plan. La végétation sera renforcée le long de la limite mitoyenne droite ; un plan d’abattage/plantation, incluant également la zone avant, sera soumis au collège pour approbation préalable ; les plantations seront réalisées dans un délai de 12 mois à dater de la fin du gros-œuvre, sur base d’essences indigènes ».

Dès lors que les documents joints à la demande de permis ne semblent pas comporter de plan d’abattage et de plantation, même sommaire, une telle condition laisse une place trop grande à une appréciation, conférée qui plus est à une autre autorité.

Le maintien du caractère arboré des parcelles étant un enjeu important pour les parties requérantes, celles-ci présentent un intérêt suffisant à critiquer l’incertitude affectant sur cette problématique.

Il s’ensuit que ce grief est sérieux.

5. Enfin, l’auteur de l’acte attaqué édicte la condition suivante :

> « Les garages souterrains seront remplacés par des emplacements ouverts (suppressions des murs et portes) ; une partie pourra rester fermée en fond d’emplacement dès lors qu’une profondeur suffisante est préservée pour stationner une voiture ».

Le libellé de cette condition est trop imprécis dans la mesure où, notamment, son auteur laisse le choix au bénéficiaire du permis de créer ou non des logettes de rangement fermées, de surcroît sans que l’autorité ne détermine la mesure de la profondeur suffisante à préserver pour stationner un véhicule.

Les parties requérantes présentent un intérêt suffisant à critiquer une condition qui influence la problématique du parcage.

Il s’ensuit que ce grief est sérieux.

6. Par conséquent, le moyen est sérieux en ses trois derniers griefs.

XI. Conclusion

Les conditions requises par l'article 17, § 1er, 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 1er.

La requête en intervention introduite par la SRL Sedab Invest est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution l'arrêté du 9 juillet 2024 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire décide de retirer sa décision de refus du 22 mars 2024 et de délivrer à la SRL Sedab Invest un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble mixte de treize logements, un centre communautaire, un centre médical et un espace polyvalent sur un bien sis à Waremme, avenue de la Tannerie.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 1er octobre 2024, par la XIIIe chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

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

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Luc Donnay