

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 74.305 du 16 juin 1998

A.77.835/XIII-545

En cause : 1. **ABSALON** Nathalie,
 2. **VELMINCKX** Renée,
 3. **DARDENNE** Lisiane,
 ayant élu domicile chez
 Me Alexis della FAILLE, avocat,
 place de l'Hôtel de Ville 15-16
 1300 Wavre,

contre :

1. **la Commune de Jodoigne**,
2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre LAMBERT, avocat,
 avenue Defré 19
 1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 13 mars 1998 par Nathalie ABSALON, Renée VELMINCKX et Lisiane DARDENNE, tendant à la suspension de l'exécution du permis de bâtir délivré le 24 décembre 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de Jodoigne à la société privée à responsabilité limitée S.V.M. INVEST en vue de la construction de deux habitations multilogements, sur une parcelle sise à (1370) Jauchelette, rue de la Dîme et rue du Bocage, section B-30 F;

Vu la requête introduite simultanément par les mêmes requérantes qui demandent l'annulation du même acte;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M. KOVALOVSKY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 4 juin 1998 fixant l'affaire à l'audience du 16 juin 1998 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. della FAILLE, avocat, comparaissant pour les requérantes et Me N. WEINSTOCK, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

Le 1^{er} décembre 1997, la S.P.R.L. S.V.M. INVEST introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de Jodoigne une demande de permis de bâtir en vue de la

construction de vingt studios, sur une parcelle de terrain sise à Jauchelette, rue du Bocage et rue de la Dîme, cadastrée section B, n° 30 F. La demande est accompagnée d'une attestation de l'architecte, d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, de quatre photos, d'un formulaire relatif aux exigences d'isolation thermique et de ventilation, et de trois plans. Il en est accusé réception le 2 décembre 1997. La parcelle concernée se trouve en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

Le 11 décembre 1997, le collège des bourgmestre et échevins transmet le dossier au fonctionnaire délégué, accompagné d'un avis favorable. Le 19 décembre 1997, le fonctionnaire délégué donne, sur la demande, un avis favorable sous réserve, formulé de la manière suivante :

- « • Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;
• Vu la décision du collège échevinal datée du 11/12/1997;
• Vu l'environnement bâti existant;
• Vu la configuration des lieux;
• Vu le respect de la typologie traditionnelle en milieu rural relative à l'implantation, aux matériaux et aux percements de baies;
• Considérant que les constructions projetées sont en harmonie avec le site;
• Vu la notice d'évaluation préalable des incidences du projet sur l'environnement;
• AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE :
⇒ du respect des droits civils des tiers;
⇒ du respect de la circulaire ministérielle relative aux modalités d'application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 08/12/1994 portant réglementation sur la collecte des eaux usées urbaines résiduelles (M.B. du 29/03/1995) et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 27/04/1995 instaurant une prime à la réalisation d'une unité ou d'une installation d'épuration individuelle (M.B. du 14/07/1995);
⇒ d'implanter les bâtiments en équilibrant les déblais et les remblais».

Le 24 décembre 1997, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis de bâtir. Il s'agit de l'acte attaqué.

Considérant que les requérantes prennent un moyen, le troisième de la demande de suspension, de la violation de l'article 47 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (C.W.A.T.U.P.), dont l'alinéa 3 dispose qu'un permis de bâtir peut être refusé «s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée, compte tenu de la situation des lieux»; qu'elles soutiennent entre autres que la largeur d'une voirie est un des critères déterminant le caractère suffisamment équipé de la voirie, et qu'en l'espèce, les voiries publiques sises à proximité du projet sont totalement insuffisantes, notamment parce qu'elles ne permettent pas le croisement de véhicules sans difficulté, et qu'eu égard à l'ampleur du projet et au fait que celui-ci entraînera une augmentation très importante du charroi dans les environs, il faut considérer soit que la partie adverse a commis une erreur d'appréciation en délivrant le permis, soit que ce dernier est irrégulier, puisque dépourvu de la moindre motivation quant à la question des accès par les voies publiques;

Considérant que les requérantes prennent un moyen, le quatrième de la demande de suspension, de la violation de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 portant exécution du décret du 12 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne; qu'elles relèvent que la notice déposée au dossier ne donne «aucune explication ou aucune justification quant à l'intégration du projet dans le milieu naturel et humain existant», que les objectifs du projet ne sont nullement définis, et que la construction de deux immeubles de dix logements chacun, ce qui peut conduire à une population complémentaire de 40 personnes, aura nécessairement un impact important sur un village qui compte à peine 250 habitants; qu'elles indiquent que l'autorité a été amenée à statuer sans se rendre compte de l'impact du projet sur le village;

Considérant que les requérantes prennent un moyen, le sixième de la demande de suspension, de la violation de l'article 184 du C.W.A.T.U.P., ainsi que de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elles font valoir que les considérations émises par le fonctionnaire délégué et reproduites dans le permis attaqué ne permettent pas d'affirmer que le projet, même s'il ne viole pas le plan de secteur, est compatible avec le bon aménagement local; qu'elles relèvent notamment qu'il n'est fait aucune mention des caractéristiques du quartier, des distances entre les bâtiments et par rapport à la voirie, de la densité d'occupation du sol, de l'esthétique du projet, de l'impact de celui-ci sur la vue des voisins ou sur les voisins et des critères de sécurité ou de salubrité; qu'elles en concluent que l'appréciation, par la partie adverse, du bon aménagement des lieux est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation, ou, à tout le moins, que la motivation relative à la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux ne répond pas aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991;

Considérant que la ville de Jodoigne n'a pas déposé de note d'observations; que dans la lettre accompagnant le dossier administratif, elle écrit : «Le collège échevinal n'a peut-être pas statué en pleine connaissance de cause du fait du manque de renseignements figurant aux plans. De plus, la notice d'évaluation préalable des incidences du projet sur l'environnement qui a été complétée par l'auteur du projet semble n'être pas assez justifiée et passe sous silence certains renseignements»;

Considérant que la Région wallonne fait valoir qu'il convient d'examiner si les lacunes éventuelles de la notice auraient empêché l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause; qu'elle estime que les plans versés au dossier administratif montrent que la construction envisagée présente le même gabarit que les bâtisses

environnantes, qu'elle décrit le site et le projet, indique que, pour le relevé de perception, il faut se référer au plan de situation, au plan d'implantation et aux photos annexées; qu'elle indique également que le sol est actuellement constitué d'une prairie qui n'est pas entretenue et que le site est, en réalité, un terrain à bâtir ne présentant pas de qualité particulière; qu'étant donné que tous les autres paramètres sont examinés et font l'objet d'une mention, elle conclut qu'il ne semble pas, au vu du dossier administratif, que la notice aurait empêché l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause sur le projet; qu'elle ajoute, au sujet du sixième moyen, que la motivation démontre que l'autorité a apprécié la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux vu qu'elle porte expressément que, vu la configuration des lieux et le respect de la typologie traditionnelle en milieu rural, les constructions projetées sont en harmonie avec le site; que selon elle, la motivation de l'acte attaqué montre que l'autorité administrative a veillé à l'intégration du projet au bâti environnant et a considéré que l'implantation, la volumétrie, les matériaux et les percements des baies correspondaient à la typologie traditionnelle en milieu rural; qu'elle estime qu'une telle motivation semble suffisante eu égard à un projet qui, de prime abord, est compatible avec le caractère de la zone;

Considérant, sur les trois moyens réunis, que l'annexe 1ère C à l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 prévoit que la notice préalable d'évaluation comporte trois parties, à savoir : 1. renseignements généraux; 2. site et projet; 3. évaluation et justification; qu'en ce qui concerne cette dernière partie, la notice d'évaluation doit décrire l'«impact approximatif du projet», notamment en ce qui concerne l'«intégration au cadre bâti et non bâti» et en ce qui concerne les effets du charroi supplémentaire prévisible;

Considérant qu'en l'espèce, la notice accompagnant la demande de permis de bâtir comporte, à propos de la troisième partie, les mentions suivantes :

« Idem II. Non exigé selon actes et travaux projetés»;

Considérant que la notice ne donne aucune explication ou aucune justification quant à l'intégration du projet dans le milieu naturel et humain existant; que la construction, sur une surface relativement restreinte (24 ares), de deux bâtiments comportant chacun dix logements, n'est pas manifestement compatible avec le bon aménagement des lieux; qu'il y avait en tout cas matière à être attentif à l'intégration de ce complexe dans une région caractérisée par un habitat de faible densité; qu'il convenait également d'examiner si l'accès aux constructions projetées par les véhicules automobiles des futurs occupants et de leurs visiteurs éventuels pouvait se faire dans des conditions acceptables compte tenu de la faible largeur des voiries qui desservent la parcelle; qu'en l'absence de toute indication à ces sujets dans la notice, il n'est pas établi que l'autorité ait statué en connaissance de cause; qu'aucune pièce du dossier ne permet d'infirmer cette conclusion; que la motivation de l'acte attaqué se limite à reproduire l'avis du fonctionnaire délégué, qui considère "que les constructions projetées sont en harmonie avec le site", vu "le respect de la typologie traditionnelle en milieu rural relative à l'implantation, aux matériaux et aux percements des baies", sans contenir la moindre mention d'où il pourrait se déduire que l'autorité aurait examiné si les voiries d'accès aux immeubles projetés étaient suffisantes et si le projet était compatible avec le bon aménagement des lieux, notamment quant à la densité de l'habitat; que les moyens sont sérieux;

Considérant que les requérantes soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'elles font

valoir que le projet attaqué s'inscrit dans une zone dont la caractéristique principale est la ruralité, ce qui se traduit par de l'habitat unifamilial, à très faible densité, que les caractéristiques de ce village ne permettent pas de répondre aux besoins engendrés par le projet litigieux, dont le volume et les nuisances viendront gravement amoindrir la jouissance des lieux; qu'elles ajoutent que leurs propriétés, et particulièrement celle de la première requérante, seront inévitablement affectées, du fait de la réalisation du projet, d'une importante moins-value; qu'elles estiment que ces préjudices doivent être qualifiés de graves, qu'il ne s'agit nullement d'un projet constructif de minime importance, mais d'un vaste ensemble de deux bâtiments destinés à abriter en tout vingt logements, soit probablement une quarantaine de personnes, ce qui correspond à un peu moins de 20 % de la population totale du village concerné;

Considérant que la Région wallonne soutient en substance que les requérantes se bornent à avancer des considérations vagues, sans éléments concrets en rapport avec la situation des lieux, particulièrement quant à la situation de leurs maisons respectives et quant à la nature des préjudices invoqués; qu'elle souligne que les requérantes omettent de démontrer l'incompatibilité du projet avec le village, compte tenu de ce que la parcelle concernée est située en zone d'habitat à caractère rural; qu'elle ajoute que les préjudices matériel et moral invoqués sont hypothétiques et réparables;

Considérant que le préjudice dont se prévalent les parties requérantes est principalement celui qui résulte de la présence, dans une zone d'habitat à caractère rural de faible densité, de deux immeubles comportant chacun dix logements; qu'elles relèvent particulièrement le volume de ces immeubles et les nuisances que leur occupation risque d'engendrer; que si la hauteur et l'aspect général des bâtiments projetés ne dénotent pas dans le cadre bâti

existant, la superficie occupée au sol par rapport à l'ensemble de la parcelle est nettement plus élevée, de même que le nombre de logements; que ces circonstances sont de nature à provoquer une augmentation du charroi dans des voiries peu adaptées; que s'il n'est pas établi avec certitude que le projet apportera au milieu de vie et à la structure du bâti des modifications défavorables, ni qu'il suscitera des difficultés de circulation, le risque qu'il le fasse existe néanmoins, et le préjudice invoqué est d'une gravité certaine; que le préjudice lié à la construction d'immeubles de cette taille est difficilement réparable en raison du caractère aléatoire d'une démolition en cas d'annulation du permis;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution du permis de bâtir délivré le 24 décembre 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Jodoigne à la société privée à responsabilité limitée S.V.M. INVEST en vue de la construction de deux habitations multilogements, sur une parcelle sise à (1370) Jauchelette, rue de la Dîme et rue du Bocage, section B-30 F.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le seize juin 1900 no-
nante-huit par :

M. LEROY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. BOSQUET,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,	Le Président f.f.,
-------------------	--------------------

E. BOSQUET.

M. LEROY.