

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 80.167 du 11 mai 1999

A.77.835/XIII-545

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

contre :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 mars 1998 par Nathalie ABSALON, Renée VELMINCKX et Lisiane DARDENNE qui demandent l'annulation 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 rue de la Dîme et rue du Bocage à Jauchelette, cadastrée section B, n° 30f;

Vu l'arrêt n° 74.305 du 16 juin 1998 suspendant l'exécution du permis attaqué;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par la Région wallonne;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 5 novembre 1998 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 1^{er} avril 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 mai 1999;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. della FAILLE, avocat, comparaissant pour les requérantes et Me B. HENDRICKX, 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 74.305 du 16 juin 1998;

Considérant que les requérantes prennent un moyen, le troisième de la requête, de la violation de l'article 47 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), 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'en 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 requête, 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 requête, de la violation de l'article 184 du CWATUP, 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 Région wallonne fait valoir qu'il convient d'examiner si les lacunes éventuelles de la notice ont pu empêcher 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, et 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 puisqu'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 1^{ère} 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 fondés;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête, qui, à les supposer fondés, ne pourraient entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le 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 rue de la Dîme et rue du Bocage à Jauchelette, cadastrée section B, n° 30f.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 42.000 francs, sont mis à charge de la Région wallonne.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le onze mai 1900 nonante-neuf par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	conseiller d'Etat,
QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M ^{me} VANDERPERE,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. VANDERPERE.

M. HANOTIAU.