

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 107.326 du 4 juin 2002

A.110.814/XIII-2409

En cause : **MAGNETTE Yves**,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
quai aux Huîtres 1/4
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.

Partie intervenante :

JACOBS Jean-Claude,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc DOURTE, avocat,
rue Provinciale 213
1301 Bierges.

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

Vu la requête introduite le 27 septembre 2001 par Yves MAGNETTE qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 21 février 2001 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Jodoigne à Jean-Claude JACOBS, autorisant celui-ci à transformer une habitation avec hangar et dépendances sur une parcelle située à (1370) Lathuy, rue du Village, 27, cadastrée section A, n° 267h;

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la requête introduite le 23 octobre 2002 par laquelle Jean-Claude JACOBS demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en suspension;

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^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu le mémoire en intervention;

Vu l'ordonnance du 2 mai 2002, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 23 mai 2002;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. FRANCIS, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaisant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me J.-M. DOURTE, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Le 8 janvier 2001, Jean-Claude JACOBS introduit une demande de permis de régularisation pour la transformation d'une habitation avec hangar et dépendances, sur une parcelle située à Lathuy, rue du Village, 27, cadastrée section A, n° 267h. L'accusé de réception de cette demande porte la date du 23 janvier 2001. Cette demande faisait suite à la rédaction d'un procès-verbal dressé à charge de l'intéressé par la police de la ville de Jodoigne, constatant qu'il était procédé, à cet endroit, à des travaux de démolition et de reconstruction d'un immeuble sans permis d'urbanisme.

2. La parcelle où doivent s'effectuer les travaux est située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. Il ressort des plans figurant au dossier que les travaux projetés portent sur la construction d'un bâtiment destiné à relier deux bâtiments existants, par rapport auxquels il sera perpendiculaire. Le rez-de-chaussée de cet ensemble est destiné à être aménagé en boxes pour chevaux et le premier étage doit servir à usage d'habitation.

3. A la demande de permis d'urbanisme est jointe une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, qui comporte notamment les indications suivantes :

- " - nature, quantité, mode d'évacuation ou d'élimination des effluents liquides ou gazeux et des déchets solides éventuellement produits en plus des eaux et déchets domestiques ordinaires : néant;
- (...)
- évaluation du système d'épuration et/ou d'évacuation des eaux usées et des autres effluents ou percolats : conforme aux prescriptions de la Région wallonne;
- rejets gazeux : pollution atmosphérique et nuisances olfactives : néant".

4. Le 25 janvier 2001, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur le projet; il en va de même du fonctionnaire délégué en date du 13 février 2001.

5. Le 21 février 2001, le collège des bourgmestre et échevins de Jodoigne délivre le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé comme suit :

- " Vu la demande introduite par Monsieur JACOBS - Rue du Village, 27 à 1370 LATHUY relative à un bien sis sous Lathuy - même adresse - Section A - 267 H, pour la transformation d'une habitation avec hangar et dépendances;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 23 janvier 2001;

Vu les articles 301 à 304 (c) du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, déterminant la forme des décisions en matière de permis d'urbanisme;

Vu l'article 90, 8° (c-, de la loi communale;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement (D) approuvé par l'exécutif;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses (F);

Avis du Fonctionnaire - Délégué de l'Urbanisme en date du 13 février 2001 -
- Réf. F0610/25048/UAP/2001.8/Ch.R/sw :

- Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;
- Vu la conformité à la destination générale de la zone;
- Considérant que les extensions et transformation projetées s'intègrent bien au contexte bâti existant;

Avis favorable sous réserve d'enlever la clôture en dalles de béton ou de la remplacer par un mur de briques identiques à celles mises en oeuvre dans le cadre du présent projet dans un délai maximum de deux ans à dater de l'achèvement des travaux.

ARRETE :

Article 1. Le permis d'urbanisme est délivré à Monsieur JACOB, pour la transformation d'une habitation avec hangar et dépendances - suivant l'avis repris ci-avant du Fonctionnaire-Délégué qui est de stricte application.

Article 2.

Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 21 février 2006.

(...)"

6. Le requérant est domicilié à Lathuy, rue du Village, 25, immédiatement à côté de la parcelle sur laquelle doivent s'effectuer les travaux litigieux. Il affirme avoir constaté un début d'exécution des travaux le 6 août 2001. Il s'est rendu le jour même à l'administration communale pour prendre connaissance du dossier. Le même jour, il a adressé la lettre suivante à l'administration communale :

" A la consultation du permis de bâtir délivré en janvier 2001 (voir référence sous rubrique), il me semble qu'une demande de permis supplémentaire en cas de travaux d'égouttage ou de travaux de raccordement à ce qui sert d'égout dans notre rue devait être demandée.

Puis-je vous demander, vu le caractère des rejets inévitables (élevage d'une dizaine de chevaux pour le moment et dont le nombre pourrait suivant le propriétaire être augmenté substantiellement) qui seront déversés dans le ruisseau servant à la collecte des eaux usées, si un permis complémentaire a été demandé.

Vu l'évolution en la matière dans la législation (belge et européenne), je me permets de vous poser cette question.

Je vous remercie d'une réponse rapide, vu que les travaux sont en cours depuis lundi matin".

7. Le 17 août 2001, l'administration communale a adressé la réponse suivante au requérant :

" Faisant suite à votre lettre datée du 6 août 2001 et dont objet précité, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que Monsieur JACOBS n'a introduit aucune autre demande que celle que vous avez déjà consultée (dans) nos bureaux.

Dès aujourd'hui nous demandons à Monsieur JACOBS des renseignements complémentaires sur l'écoulement des eaux usées provenant de ses box(es)".

8. Le 29 août 2001, Jean-Claude JACOBS a adressé à l'administration communale la lettre suivante :

" Suite à votre lettre du 17/08/2001 réf. UAT/MG/1466, veuillez noter les points suivants :

- Il n'y a pas de mode d'évacuation des eaux à l'égout.
- Les chevaux sont sur de la paille ou des copeaux qui absorbent les urines.
- En dessous de la paille ou des copeaux, le sol est bétonné ou en briques.
- Les boxes sont vidés complètement quatre fois par an, et n'ayant pas de bac à fumier c'est le fermier qui procède à l'enlèvement du fumier";

Considérant que, par requête du 23 octobre 2001, Jean-Claude JACOBS, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à être autorisé à intervenir dans la procédure en suspension de l'exécution de l'acte attaqué; qu'il y a lieu d'accueillir cette intervention;

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles 7 et 8 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, en ce que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement présentait de graves lacunes, ce qui a induit l'autorité en erreur; qu'il expose qu'en ce qui concerne notamment l'évacuation des effluents liquides et le système d'évacuation des eaux usées, la notice indique les réponses "néant" et "conforme aux prescriptions de la Région wallonne"; qu'il soutient que, eu égard au nombre de boxes et au fait que la partie intervenante possède déjà au moins dix chevaux, des renseignements au sujet de l'évacuation des déjections des chevaux étaient indispensables; qu'il souligne que la première partie adverse ne s'est rendu compte de l'insuffisance des renseignements fournis à ce sujet que bien après la délivrance du permis litigieux, comme en témoigne la lettre qu'elle a adressée à la partie intervenante le 17 août 2001; qu'il se prévaut de la jurisprudence du Conseil d'Etat selon laquelle un dossier de demande incomplet et

une notice d'évaluation préalable gravement lacunaire sont de nature à vicier un permis d'urbanisme délivré sur leur base;

Considérant qu'en réponse, la seconde partie adverse fait valoir que le mode d'évacuation des eaux usées est mentionné sur le plan intitulé "plan d'implantation et de situation", qui montrerait la présence d'une fosse septique, d'une citerne, d'un séparateur à graisses, ainsi que de débourbeurs, et indiquerait que les eaux seront dirigées vers le collecteur public et que les éventuelles lacunes de la notice d'évaluation préalable quant au système d'évacuation des déchets et eaux usées n'auraient donc pas pu induire en erreur l'autorité administrative sur les incidences environnementales du projet;

Considérant que la partie intervenante soutient que, contrairement à ce qu'affirmerait le requérant, le dossier de demande ferait bien apparaître le système d'évacuation des eaux usées, puisque le plan intitulé "plan de la situation projetée" "atteste de la présence d'une fosse septique, d'une citerne, d'un séparateur à graisses, de débour(b)eurs, de même qu'il indique que les eaux usées seront évacuées via l'égout public"; que, selon elle, l'indication contenue dans la notice d'évaluation préalable, selon laquelle le système d'évacuation des eaux usées était "conforme aux prescriptions de la Région wallonne", ne constituerait donc pas une lacune susceptible d'induire l'autorité en erreur, les renseignements requis figurant sur le plan joint à la demande;

Considérant qu'il ressort des plans figurant aux dossiers administratifs que les travaux autorisés par le permis litigieux portent notamment sur la construction de boxes pour chevaux supplémentaires; que l'hébergement de chevaux entraîne nécessairement des effluents liquides (urines) ainsi que d'autres déjections susceptibles de causer des nuisances olfactives;

Considérant que la réponse "néant" à la rubrique "nature, quantité, mode d'évacuation ou d'élimination des effluents liquides ou gazeux et des déchets solides éventuellement produits en plus des eaux et déchets ordinaires" apparaît comme inexacte, l'hébergement de chevaux supplémentaires dans les nouveaux boxes à construire augmentant nécessairement la quantité des effluents liquides et des déchets solides produits en plus des eaux et déchets domestiques ordinaires; que la réponse "néant" apportée à la rubrique "rejets gazeux : pollution atmosphérique et nuisances olfactives" apparaît comme tout aussi inexacte, la lettre de la partie intervenante du 29 août 2001 précisant que "les chevaux sont sur de la paille ou des copeaux qui absorbent les urines (...); les boxes sont vidés complètement quatre fois par an, et n'ayant pas de

bac à fumier c'est le fermier qui procède à l'enlèvement du fumier"; que la réalité de risques de nuisances olfactives ne peut donc être niée; que la réponse "conforme aux prescriptions de la Région wallonne", apportée à la rubrique "évaluation du système d'épuration et/ou d'évacuation des eaux usées et des autres effluents ou percolats", est imprécise et ne corrige pas les insuffisances déjà relevées ci-dessus quant aux indications figurant sur le plan d'implantation; que les imprécisions et inexactitudes du plan et de la notice d'évaluation préalable, concernant le système d'évacuation des eaux usées et le risque de nuisances olfactives, ont été de nature à induire l'autorité en erreur, comme en témoigne le fait que l'administration communale a jugé utile de demander à la partie intervenante, par une lettre du 17 août 2001, "des renseignements complémentaires sur l'écoulement des eaux usées provenant de ses box(es)"; que, de plus, le dossier photographique produit par le requérant fait d'ailleurs apparaître un écoulement d'eau provenant du hangar de la partie intervenante et s'infiltrant, en dessous du mur séparatif des propriétés, dans la cour située devant l'immeuble du requérant, ce qui démontre la réalité du problème d'évacuation des eaux usées;

Considérant qu'il résulte des insuffisances du dossier et de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement que la première partie adverse n'a pu se prononcer en connaissance de cause; que le deuxième moyen est manifestement fondé;

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

Considérant que l'annulation de l'acte attaqué rend sans objet la demande de suspension de son exécution,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Jean-Claude JACOBS dans la procédure en suspension est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 21 février 2001 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Jodoigne à Jean-Claude JACOBS, autorisant celui-ci à transformer une habitation avec hangar et dépendances sur une parcelle située à (1370) Lathuy , rue du Village, 27, cadastrée section A, n° 267h.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 297,48 euros, sont mis à charge de la première partie adverse, à concurrence de 173,53 euros et à charge de la partie intervenante, à concurrence de 123,95 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatre juin deux mille deux par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

Fr. DAOUT.