A R R E T R E C T I F I C A T I F

L'arrêt n° 181.739 du 3 avril 2008 rectifie l'arrêt n° 181.647 du 1er avril 2008.

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 181.647 du 1er avril 2008

A. 187.124/XIII-4879

En cause : 1. **DEBROECK** Frédéric,

2. **DEBLASIO** Francesca,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

1. **la Ville de Jodoigne,**

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

WILMOTS Gwendoline,

ayant élu domicile chez
Me Grégory WINAND, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIIIe CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 12 février 2008 par Frédéric DEBROECK et Francesca DEBLASIO, en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 18 mai 2007 par le collège communal de la ville de Jodoigne à Gwendoline WILMOTS, ayant pour objet la construction d'une habitation sur un bien sis à Lathuy, ruelle Delcourt, cadastré section A, n/ 263 t-y-z;

Vu la demande de mesure provisoire introduite le 27 mars 2008, par les mêmes requérants, selon la procédure d'extrême urgence, tendant à ce qu'il soit fait défense à toute personne de procéder, soit directement, soit indirectement via des tiers, aux travaux de construction autorisés par le permis d'urbanisme précité;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 27 mars 2008 fixant l'affaire à l'audience du 31 mars 2008 à 15.00 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me G. WINAND, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 des demandes se présentent comme suit :

1. Le 15 mars 2007, Gwendoline WILMOTS introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de la ville de Jodoigne, ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis à Lathuy, ruelle Delcourt, cadastré section A, n/ 263 t-y-z.

Les requérants habitent sur la parcelle située immédiatement à droite du terrain litigieux.

2. Est déposé au dossier de la seconde partie adverse un accusé de réception de la demande non daté.

3. Par une lettre datée du 11 avril 2007, le collège communal transmet le dossier au fonctionnaire délégué pour avis. Cette lettre indique que l'accusé de réception porte la date du 28 mars 2007 et que le collège "échevinal" a donné un avis favorable.

4. Le 18 mai 2007, le collège communal délivre le permis d'urbanisme attaqué, rédigé comme suit :

" Vu le Code Wallon de l*Aménagement du Territoire, de l*Urbanisme et du Patrimoine;
Vu l'article 123, 1/ de la Nouvelle loi communale;
Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l*évaluation des incidences sur l*environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d*environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l*organisation de l*évaluation des incidences sur l*environnement et à la liste des projets soumis à étude d*incidences;
Vu l*article 107 du C.W.A.T.U.P.;
Vu la demande introduite par Mademoiselle WILMOTS, Rue Henri Pastur, 29 à 1370 - LATHUY, a introduit (sic) une demande de permis d*urbanisme et relative à un bien sis sous (sic) Lathuy - Ruelle Delcourt - Section A n/ 263 t-y-z, et ayant pour objet :
• la construction d*une habitation;
Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l*administration communale contre accusé de réception daté du 28 mars 2007;
Considérant que le bien est situé en zone d*habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979, et qui n*a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural n*est pas applicable sur le territoire où est situé le bien (Cf. CWATUP - Art. 419).
Considérant que la demande de permis comprend une notice d*évaluation des incidences sur l*environnement;
Attendu que la demande du permis d*urbanisme a été transmise, par recommandé, au Fonctionnaire délégué;
Attendu que le Fonctionnaire délégué n*a pas répondu dans les délais qui lui étaient impartis;
Attendu que, dès lors, son avis est réputé favorable;
DECIDE :
Article 1er.
Le permis d*urbanisme sollicité par Mademoiselle WILMOTS est octroyé.
Motivations :
Vu la situation du bien en zone d*habitat à caractère rural.
Vu la conformité à la destination de la zone.
Considérant que le projet est conforme à la destination de la zone et à son caractère architectural.
Attendu que le projet s*intègre parfaitement au cadre bâti.
Attendu que le Fonctionnaire délégué n*a pas répondu dans les délais qui lui étaient impartis et que dès lors son avis est réputé favorable.
Vu la notice d*évaluation préalable des incidences sur l*environnement.
Le titulaire du permis d*urbanisme devra respecter toutes les conditions prescrites";

Considérant que par requête déposée à l'audience du 31 mars 2008, Gwendoline WILMOTS, bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, demande à intervenir dans la procédure;

Considérant cependant, que la requérante en intervention a reçu notification de la requête unique le 28 février 2008; qu'en vertu de l'article 9, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, "quiconque a reçu notification de la requête unique, ne peut former de demande en intervention dans la procédure en suspension que dans les quinze jours de la réception de cette notification"; que la requérante en intervention s'est abstenue de former une demande en intervention dans le délai prescrit; que la demande de mesures provisoires est l'accessoire de la demande de suspension dans laquelle la requérante en intervention s'est abstenue d'intervenir; que, dès lors, la requête en intervention déposée le 31 mars 2008 est tardive et, par conséquent, irrecevable;

Considérant qu'à l'audience, la première partie adverse n'était ni présente ni représentée; que, par conséquent, en vertu de l'article 4 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, elle est censée acquiescer à la demande;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen notamment de la violation des articles D.62 à D.66 du livre 1er du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité; qu'en substance, ils reprochent à l'acte attaqué de ne contenir aucune motivation pertinente au regard de l'article D.68 du livre 1er du Code de l'environnement; qu'ils constatent que, si accusé de réception il y a eu, ce qui ne semble pas être le cas, celui-ci ne comprend aucune appréciation des incidences du projet sur l'environnement, qui permette de déterminer si celui-ci devait ou non faire l'objet d'une étude d'incidences préalablement à la délivrance de l'acte attaqué; qu'ils font valoir qu'à tout le moins, conformément à l'article D.68, § 3, il appartenait au collège communal d'examiner cette question à l'occasion de la délivrance du permis; qu'ils rappellent qu'une telle appréciation doit faire l'objet d'une décision expresse, individuelle et basée sur les critères visés à l'article D.66;

Considérant que l'article D.68, § 1er, du livre 1er, du Code de l'environnement, dispose comme suit :

" § 1er . Lorsqu'une demande de permis relative à un projet ne figurant pas dans la liste visée à l'article D. 66, § 2, alinéa 1er, n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du

dossier de demande examine, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D. 66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement";

Considérant qu'il résulte de l'article D. 68, § 2, alinéa 1er, 3/, et alinéa 2 que, même quand le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, l'autorité compétente doit, de manière expresse, décider "que la demande est complète ou recevable et que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement"; qu'en vertu de l'alinéa 6, à défaut d'envoi de la décision dans un certain délai et à défaut pour le demandeur d'avoir introduit une demande de reconsidération conformément au § 3, "dans ce cas, dans sa décision, à peine de nullité, (...), l'autorité compétente (...) statue explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences et, dans l'affirmative, refuse le permis demandé";

Considérant qu'en l'espèce, l'accusé de réception déposé au dossier de la seconde partie adverse ne comporte aucune décision quant aux incidences notables ou non du projet sur l'environnement; que le permis d'urbanisme attaqué n'en comporte pas plus; qu'il s'agit pourtant d'une formalité prescrite à peine de nullité; que le moyen est manifestement sérieux;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen notamment de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'en substance, ils soutiennent que la motivation de l'acte attaqué, qui est stéréotypée, ne permet pas de déterminer les motifs pour lesquels le permis est délivré;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural.
Vu la conformité à la destination générale de la zone.
Considérant que le projet est conforme à la destination générale de la zone et à son caractère architectural.
Attendu que le projet s'intègre parfaitement au cadre bâti.
Attendu que le fonctionnaire délégué n'a pas répondu dans les délais qui lui étaient impartis et que dès lors son avis est réputé favorable.
Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement";

Considérant qu'une telle motivation est stéréotypée; qu'elle ne permet pas de comprendre notamment en quoi, concrètement, "le projet s'intègre parfaitement au cadre bâti"; que le deuxième moyen est manifestement sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen notamment de la violation des articles 84, 108 et 284 à 287 du CWATUP; que, dans une première branche, ils font valoir que les plans joints au dossier de demande de permis sont à ce point lacunaires qu'ils n'ont pu permettre au collège communal de statuer en connaissance de cause; qu'ainsi, ils relèvent ce qui suit :

" En effet, le plan de situation joint à la demande ne contient aucune des mentions prescrites par les dispositions reprises au moyen puisqu*il ne contient ni orientation, ni statut juridique de la voirie de desserte.
Le plan d*implantation ne remplit pas plus les conditions requises par l*article 284 du C.W.A.T.U.P. pour être considéré comme complet.
Contrairement à ce qui est prescrit par l*article 284, 3° a du C.W.A.T.U.P,, le plan d*implantation ne reprend pas le statut juridique de la voirie et ne permet pas de repérer dans le quartier les bâtiments voisins dans un rayon de 50 mètres des limites de la parcelle.
Il n*indique pas, en contradiction avec l*article 284, 3/ du C.W.A.T.U.P., les fenêtres qui font face à la parcelle des bâtiments situés sur les parcelles voisines.
Le bâtiment des requérants ne figure tout simplement pas sur ce plan.
Le système d*évacuation et d*épuration des eaux usées n*est pas représenté sur les plans.
En outre, aucune courbe de niveau du terrain ne figure sur le plan d*implantation.
Or, la parcelle présente une déclivité importante par rapport à la parcelle et à l*immeuble des requérants qui, pour mémoire, se situe à environ 2,50 mètres en contrebas du projet qui se développe à 2 mètres à peine de leur bien et à 6 mètres de leur maison d*habitation dont les fenêtres des pièces de vie font face au projet.
Il est manifeste, en l*espèce, que les plans de situation et d*implantation ne peuvent permettre à l*autorité administrative de statuer sur la demande tant les éléments qui sont manquants sont nombreux et importants dans le cadre de l*appréciation de la demande, et ce, spécialement si l*on tient compte de la situation des lieux (forte déclivité entre les deux terrains et proximité immédiate de la maison des requérants située en contrebas du terrain)
(...)";

Considérant que des lacunes dans un dossier de demande de permis d'urbanisme ne peuvent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que lorsqu'en raison de ces lacunes, l'autorité administrative n'a pas pu statuer en connaissance de cause ou qu'elle a été induite en erreur;

Considérant qu'en l'espèce, les lacunes dénoncées par les requérants résultent bien des plans de situation et d'implantation déposé au dossier de la demande de permis; qu'entre autres, ils ne figurent ni l'orientation du projet par rapport à l'habitation voisine des requérants ni cette habitation ni l'indication des fenêtres de cette dernière ni les courbes de niveau qui auraient permis d'apercevoir l'importante déclivité existant entre le projet et l'habitation des requérants située 2,50 m en contrebas; que les deux photos déposées au dossier de la demande ne permettent en aucune façon de pallier les lacunes du dossier; qu'il en résulte que la première partie adverse n'a pas pu apprécier correctement l'implantation du projet par rapport à son

environnement immédiat, et notamment par rapport à l'habitation des requérants; que la première branche du moyen est manifestement sérieuse;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants font notamment valoir ce qui suit :

" (...)
a. 2. Préjudice de vue
Le site d*implantation du projet litigieux est situé à quelques mètres de la parcelle et de la maison d*habitation des requérants.
La maison à réaliser se situera sur un promontoire d*environ 2,50 mètres de haut par rapport à l*immeuble des requérants, ladite maison se situant au niveau de la rue. La construction en projet se développera sur ce promontoire à 2 mètres de la limite séparative des fonds, 2,50 mètres de la cour des requérants et 6 mètres (2 + 2,50 + 3,50 mètres) des fenêtres des pièces de séjour et des chambres à coucher de la maison d*habitation des requérants.
Le projet propose de réaliser plusieurs fenêtres faisant face à la parcelle et à la maison des requérants.
(...)
a. 3. Perte d*ensoleillement et d*intimité
L*implantation du projet induira une perte d*ensoleillement et de luminosité chez les requérants.
Dans une situation semblable, Votre Conseil a considéré que :
« lorsque par sa hauteur et par sa situation plus élevée et au Sud, l*immeuble projeté provoque un "encaissement" de la maison des requérants, laquelle sera constamment dans l'ombre, privée de vue et dévalorisée, tandis qu*un grand nombre de personnes auront une vue directe sur leur maison et que le cabinet médical se trouvant au rez-de-chaussée de leur maison, ne recevra plus que très peu de lumière du jour, le préjudice peut être considéré comme grave et difficilement réparable ». (C.E., 30 juillet 1996, n/ 61.095, PANKERT et LIZIN)
La réalisation du projet provoquera une perte totale d*ensoleillement sur la parcelle des requérants, ainsi que dans leurs principales pièces de vie, en raison de la hauteur du projet qui se développera à une hauteur de 9 mètres par rapport à leur immeuble (6,59 mètres de hauteur au faîte de la maison + 2,50 mètres de hauteur en raison de la déclivité du terrain).
Pour mémoire, le bâtiment en projet s*implante à 2,50 mètres de la cour des requérants et à 6 mètres de leur maison d*habitation et leur parcelle est située au Nord du projet.
Le reportage photographique joint au dossier figure une vue depuis les pièces de vie et des chambres de la maison des requérants ainsi que de leur cour en direction du projet. Il ressort clairement de ce document que la réalisation d*un immeuble qui se développe à une hauteur de 9 mètres par rapport à leur maison provoquera, en raison de la situation des constructions, une perte totale d*ensoleillement et d*intimité à l*intérieur des pièces de vie de l*habitation des requérants.
En outre, la façade latérale comportera des fenêtres qui provoqueront des vues directes sur la cour et les pièces de vie des requérants, les privant ainsi de toute intimité.
Sur ce point, Votre Conseil a jugé à plusieurs reprises qu*il y a un risque de préjudice grave lorsque
" l*immeuble autorisé se situe à la limite de la parcelle des requérants ou à quelques mètres à peine et prévoit, soit une façade aveugle, soit des vues directes sur les jardins et terrasses environnants" (...)
Tel est bien le cas en l'espèce, et les vues occasionnées par la mise en oeuvre du projet ne se limiteront pas en des vues directes sur une cour jardin ou une terrasse

mais également dans les pièces de vie des requérants, ce qui implique une perte totale d'intimité durant toute l'année.
La mise en oeuvre de l*acte attaqué occasionne également, aux requérants, un préjudice grave de ce chef";

Considérant que pour les motifs exposés ci-dessus et établis tant par les dossiers administratifs que par les photos déposées par les requérants, le préjudice résultant de la vue sur le bâtiment en projet, et de la perte d'ensoleillement et d'intimité, doit être considéré comme grave et difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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 1er.

La requête en intervention introduite par Gwendoline WILMOTS est rejetée.

Article 2.

Est suspendue provisoirement l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 18 mai 2007 par le collège communal de la ville de Jodoigne à Gwendoline WILMOTS, ayant pour objet la construction d'une habitation sur un bien sis à Lathuy, ruelle Delcourt, cadastré section A, n/ 263 t-y-z.

Article 3.

Il est fait provisoirement défense à toute personne de procéder, soit directement, soit indirectement via des tiers, aux travaux de construction autorisés par le permis d'urbanisme précité.

Article 4.

L'affaire est fixée à l'audience publique de la XIII[e] chambre des référés, le 4 avril 2008 à 10.00 heures.

Article 5.

Conformément à l'article 3, § 1[er], alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 6.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Gwendoline WILMOTS, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à sa charge.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre des référés, le premier avril deux mille huit par :

M[me]	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN. S. GUFFENS.

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 181.739 du 3 avril 2008

A. 187.124/XIII-4879

En cause : 1. **DEBROECK** Frédéric,

2. **DEBLASIO** Francesca,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

1. **la Ville de Jodoigne,**

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

WILMOTS Gwendoline,

ayant élu domicile chez
Me Grégory WINAND, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

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

Vu la requête unique introduite le 12 février 2008 par Frédéric DE-BROECK et Francesca DEBLASIO, en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 18 mai 2007 par le collège communal de

la ville de Jodoigne à Gwendoline WILMOTS, ayant pour objet la construction d'une habitation sur un bien sis à Lathuy, ruelle Delcourt, cadastré section A, n/ 263 t-y-z;

Vu l'arrêt n° 181.647 du 1er avril 2008;

Vu la notification de cet arrêt aux parties;

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

Considérant que dans le préambule de l'arrêt n° 181.647 du 1er avril 2008, il est fait erronément référence à un rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat; qu'il convient de rectifier d'office cette erreur de la manière indiquée au dispositif,

D E C I D E :

Article unique.

Dans le préambule de l'arrêt n° 181.647 du 1er avril 2008 :

- il y a lieu d'omettre ce qui suit :

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

- il y a lieu de remplacer la mention suivante :

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

par la mention suivante :

" Vu la notification de l'ordonnance aux parties;".

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre des référés, le trois avril deux mille huit par :

M^me^	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN. S. GUFFENS.