

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 193.236 du 12 mai 2009

A. 97.070/XIII-1928

A. 98.812/XIII-1992

En cause :

VAN DEN BERGE Pierre,

ayant élu domicile chez
Me Pascal KESTEMAN, avocat,
avenue de l'Hôpital 3/32
7000 Mons,

contre :

1. **la Commune de Jurbise,**

ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

2. **la Région wallonne,**

représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme LIXON,

ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 octobre 2000 par Pierre VAN DEN BERGE
qui demande l'annulation du permis d'urbanisme accordé le 8 février 2000 par le collège
des bourgmestre et échevins de Jurbise à la société anonyme (S.A.) LIXON en vue de
la construction de 28 maisons jumelées sur un bien sis rue de Brocquerooy à Masnuy-

Saint-Jean, cadastré section C, n^{os} 272z, 272k2, 272m2 et 293a (affaire A. 97.070/XIII-1928);

Vu la requête introduite le 28 décembre 2000 par Pierre VAN DEN BERGE qui demande l'annulation du permis d'urbanisme accordé le 30 octobre 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de Jurbise à la S.A. LIXON en vue de la construction de 8 maisons jumelées sur un bien sis rue de Brocquerooy à Masnuy-Saint-Jean, cadastré section C, n^{os} 273 et 274a (affaire A. 98.812/XIII-1992);

Vu l'arrêt n^o 96.578 du 18 juin 2001 rejetant les demandes de suspension de l'exécution des actes attaqués;

Vu les demandes de poursuite de la procédure introduites le 13 juillet 2001 par le requérant;

Vu les requêtes introduites le 24 août 2001 par lesquelles la S.A. LIXON demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les ordonnances du 20 septembre 2001 accueillant ces interventions;

Vu l'arrêt n^o 180.555 du 6 mars 2008 joignant les affaires inscrites sous les n^{os} A. 97.070/XIII-1928 et A. 98.812/XIII-1992, rouvrant les débats, accordant aux parties adverses un délai de trente jours pour déposer leur dossier administratif dans la procédure relative à la demande de permis d'urbanisme ayant donné lieu à l'arrêt ministériel du 4 juin 2002 et relative à la rue de Brocquerooy à Jurbise, et chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général de poursuivre l'instruction;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu les dossiers administratifs déposés par les parties adverses;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties, le dernier mémoire du requérant, les lettres valant derniers mémoires et demandes de poursuite de la procédure des parties adverses et le dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 16 février 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 mars 2009 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Pascal KESTEMAN, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Matthieu GUIOT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et la partie intervenante, et loco Me Pierre LAMBERT, pour la seconde partie adverse;

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

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

Considérant que les faits ont été exposés dans l'arrêt n° 180.555 du 6 mars 2008; que cet arrêt a rejeté le premier moyen des requêtes et a rouvert les débats pour que l'instruction des causes puisse être poursuivie d'abord quant aux points précisés dans l'arrêt et, s'il échet, quant aux autres moyens;

Considérant que le requérant prend un moyen, le troisième des deux requêtes, de la violation des articles 128 et 129 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'après avoir repris le texte figurant sous le titre "l'importance et l'itinéraire du charroi supplémentaire prévisible" de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement déposée dans le cadre de la première demande de permis d'urbanisme relative à la construction de 28 maisons, il relève que la voirie sera modifiée par la création d'aires de rehaussement ainsi que d'aires de nature à faciliter les manoeuvres, les croisements et le stationnement, "au lieu d'un élargissement complet de la voirie existante"; qu'il dénonce l'absence d'enquête publique sur cette question et l'absence de délibération préalable du conseil communal; que, dans la requête déposée dans l'affaire A.98.812/XIII-1992, il ajoute que l'inadéquation de la voirie existante pour absorber le charroi généré par la construction de 36 maisons résulte aussi de l'état des lieux de la voirie dressé avant travaux par Monsieur LOSSEAU, géomètre mandaté par la S.A. LIXON, en date des 9 et 23 août 2000; qu'il relève aussi que, dans une lettre du 7 novembre 2000, la commune de Jurbise a informé la S.A. LIXON "qu'en ce qui concerne le charroi supplémentaire, le collège veillera à trouver des solutions les plus adéquates afin d'assurer aux citoyens sécurité et tranquillité";

Considérant que l'arrêt n° 180.555 du 6 mars 2008 exposait ce qui suit :

" Considérant qu'il est nécessaire pour le Conseil d'Etat de disposer des plans qui ont fait l'objet de l'arrêté ministériel précité du 4 juin 2002 afin de les comparer aux plans relatifs aux deux permis attaqués et d'examiner, notamment, si l'aménagement et les travaux de voirie autorisés par l'arrêté ministériel étaient ou non impliqués par les projets qui ont donné lieu aux deux permis attaqués; qu'il y aura lieu également d'apprécier le maintien de l'intérêt du requérant à ce moyen eu égard à la survenance de l'arrêté ministériel précité;

Considérant qu'à cette fin, il y a lieu de rouvrir les débats pour que l'instruction des causes puisse être poursuivie d'abord quant aux points précités et, s'il échet, quant aux autres moyens";

Considérant que, sur la première question relative à la comparaison des plans pour apprécier si les travaux de voirie étaient impliqués par les projets, les plans intitulés "Plan de situation et implantation. Plan parcellaire" et "Détail de l'implantation - Elévations générales" déposés à l'appui de la demande qui a donné lieu à la délivrance du permis du 4 juin 2002 situent trois aires de croisement aux mêmes endroits que les trois aires de rehaussement de la voirie qui permettent de faciliter les manoeuvres, les croisements et le stationnement, qui étaient prévues au plan "Détail de l'implantation - Elévations générales" déposé à l'appui de la demande qui a donné lieu à la délivrance du deuxième permis attaqué (construction de 8 maisons groupées et qui reprend l'objet de la demande précédente); que le plan "Profil en travers" déposé à l'occasion de la demande qui a donné lieu à la délivrance du permis du 4 juin 2002 montre la réalisation de deux nouveaux trottoirs comme sur les plans intitulés "Plan de situation et implantation" annexés aux deux demandes de permis précédentes;

Considérant que, dans son avis du 17 juillet 2001, le fonctionnaire délégué relevait ce qui suit : "Une régularisation a posteriori qui consisterait à introduire un dossier pour la voirie et à le soumettre à enquête publique interviendrait, par définition, postérieurement à la délivrance du permis d'urbanisme relatif aux habitations et mettrait à mal le prescrit de l'article 129, qui précise que la délibération sur les questions de voirie par le Conseil communal doit être préalable; (...) il convient dès lors d'introduire une nouvelle demande pour le tout, à savoir pour les voiries et le permis d'urbanisme des habitations en lui-même, en veillant cette fois à ce que le Conseil communal délibère sur les questions de voirie avant que le collège des bourgmestre et échevins ne statue sur la demande de permis d'urbanisme"; que le refus de permis d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins de Jurbise était motivé par l'avis du fonctionnaire délégué; que, dans le permis du 4 juin 2002, le Ministre précise que "l'octroi de la présente demande ne peut remédier aux éventuelles carences procédurales des permis d'urbanisme contestés auprès du Conseil d'Etat";

Considérant qu'il ressort ainsi de la comparaison des plans relatifs à la voirie déposés à l'appui des diverses demandes de permis, que le permis du 4 juin 2002 porte sur les aménagements déjà prévus dans les plans des deux précédents permis relatifs aux groupes de maisons et, en outre, sur d'autres aménagements de la voirie;

Considérant que le requérant a participé à l'enquête publique préalable à la décision du conseil communal relative au troisième permis, lequel est relatif à la voirie; que ce permis devait dès lors lui être notifié en application de l'article 343 du CWATUP; qu'il l'a été le 16 décembre 2008; que le requérant a introduit un recours en annulation de ce permis;

Considérant que, dès lors, le requérant garde intérêt au moyen; que celui-ci, pris de la violation des articles 128 et 129 du CWATUP, est fondé;

Considérant que le requérant prend, dans les deux causes, un deuxième moyen de la violation de l'article 126 du CWATUP en ce que les actes attaqués sont pris sans que les demandes aient été accompagnées d'un acte de base fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes;

Considérant que l'article 126 du CWATUP, applicable en l'occurrence, a été modifié par un décret du 6 mai 1999 et se lit comme suit :

- " Lorsqu'un permis d'urbanisme autorise plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, le permis peut subordonner les mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage, de constitution d'emphytéose ou de superficie, ou de location pour plus de neuf ans, portant sur tout ou partie de ces biens :
- 1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1^{er};
 - 2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.
- Le permis mentionne les phases éventuelles de réalisation des constructions en précisant le début de chaque phase.
- Lorsque le permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, la délivrance du permis est subordonnée à l'application des dispositions visées aux articles 128 et 129";

Considérant que le requérant n'a aucun intérêt à ce moyen qui est pris de la violation de l'article 126 du CWATUP, lequel concerne, en ses deux premiers alinéas, l'exécution du permis et qui, en son troisième alinéa, a fait l'objet du troisième moyen; que le deuxième moyen est irrecevable;

Considérant que le requérant prend, dans les deux causes, un quatrième moyen de la violation des articles 1^{er}, 5^o, 4, 5 et 7 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, de l'article 7 de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 portant exécution de ce décret, de l'erreur de droit et de fait et de l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier, en ce que les actes attaqués sont pris sans que les demandes aient été accompagnées d'une notice d'évaluation préalable conforme au modèle annexé à l'arrêté précité et que les documents signés les 17 novembre 1999 et 17 août 2000 sont lacunaires et incomplets en ce qu'ils indiquent "néant" au regard de la rubrique "modification du régime des eaux" et ne tiennent pas compte des remarques de l'Institut national interuniversitaire des silicates sols et matériaux (I.N.I.S.Ma) (pour les deux demandes de permis) et de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement (D.G.R.N.E.) (pour la première demande de permis);

Considérant que la commune de Jurbise, dans ses mémoires en réponse, et la S.A. LIXON, dans ses mémoires en intervention, affirment que la demande n'a pas été faite sur un formulaire préimprimé mais a été élaborée par la demanderesse de permis qui a reproduit toutes les rubriques; qu'en ce qui concerne les lacunes, elles soutiennent, d'abord, que l'autorité était valablement informée, les demandes ne cachant pas le traitement réservé aux eaux usées domestiques épurées engendrées par le projet, ensuite, que le requérant cite erronément les documents I.N.I.S.Ma et D.G.R.N.E. et enfin que les autorités disposaient de tous les éléments nécessaires pour prendre leur décision;

Considérant que, dans ses mémoires en réponse, la Région wallonne affirme que les dossiers administratifs montrent que les autorités détenaient tous les renseignements nécessaires pour prendre leurs décisions et avis, et qu'elles n'ont pas été induites en erreur; qu'à son estime, le requérant reste d'ailleurs en défaut de démontrer que les décisions attaquées ont été prises malgré une information lacunaire ou erronée;

Considérant que, dans ses mémoires en réplique, le requérant persiste et ajoute, pour le document signé le 17 novembre 1999, que la notice est également erronée quant aux incidences de l'augmentation du charroi sur la nécessité de la modification et de l'élargissement de la voirie, quant aux remblais que la S.A. LIXON minimise et quant à l'effet de rupture par rapport aux caractéristiques du bâti existant;

Considérant, sur la forme, que les dispositions invoquées n'imposent pas l'utilisation d'un formulaire préimprimé; que, sur le fond, le requérant n'établit pas que les lacunes qu'il dénonce dans ses requêtes, les autres l'étant tardivement, étaient d'une

telle ampleur que les autorités n'ont pu prendre les décisions et les avis en toute connaissance de cause ou qu'elles ont été induites en erreur;

Considérant que le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant que, dans les deux causes, le requérant prend un cinquième moyen de la violation de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe général selon lequel les actes administratifs doivent être fondés sur une motivation exacte en fait et admissible en droit; qu'il reproche aux actes attaqués de se borner à faire référence à des dispositions du CWATUP et de la loi communale, au statut du terrain concerné et à l'avis conforme du fonctionnaire délégué; qu'il dénonce l'absence de motivation propre permettant de comprendre quelle a été l'appréciation du collège des bourgmestre et échevins et une référence à un avis du fonctionnaire délégué erroné; qu'à cet égard, il se réfère au premier moyen qui dénonce une insuffisance de la superficie à retenir avec, par voie de conséquence, une dispense de mener l'enquête publique;

Considérant que, dans ses mémoires en réplique, le requérant persiste en invoquant l'ampleur du projet qui nécessitait un examen particulier et ajoute que l'autorité communale, et non le fonctionnaire délégué, devait mettre en balance les différents éléments impliqués par les demandes de permis; que, selon lui, la motivation par référence ne permet pas non plus d'apprécier si l'autorité communale a pris ses décisions sans commettre d'illégalité; qu'il reproche encore à l'avis du fonctionnaire délégué précédant le premier permis attaqué du 8 février 2000 d'être erroné, en ce qui concerne la superficie retenue, sur les modifications de voirie existante et quant à l'équipement en électricité;

Considérant que, dans les deux permis attaqués, l'autorité s'est référée aux avis du fonctionnaire délégué qu'elle a reproduits; que, ce faisant, et sans préciser qu'elle se départissait peu ou prou de ces avis, elle les faisait siens;

Considérant que le caractère adéquat de ces avis du fonctionnaire délégué, quant à la superficie à prendre en compte, résulte de l'examen du premier moyen des deux recours, contenu dans l'arrêt n° 180.555 du 6 mars 2008; que les autres erreurs dénoncées par le requérant ne l'ont été que dans les mémoires en réplique, soit tardivement, et à cet égard, le moyen n'est pas recevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Sont annulés :

- le permis d'urbanisme accordé le 8 février 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de Jurbise à la société anonyme LIXON et relatif à la construction de 28 maisons jumelées sur un bien sis rue de Brocqueroy à Masnuy-Saint-Jean, cadastré section C, n^{os} 272z, 272k2, 272m2 et 293a;
- le permis d'urbanisme accordé le 30 octobre 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de Jurbise à la société anonyme LIXON et relatif à la construction de 8 maisons jumelées sur un bien sis rue de Brocqueroy à Masnuy-Saint-Jean, cadastré section C, n^{os} 273 et 274a.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 942,02 euros, sont mis à la charge de la commune de Jurbise à concurrence de 694,12 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 247,90 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le douze mai deux mille neuf par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{mes}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
	VANDERNACHT,	conseiller d'Etat,
	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

M.-Chr. MALCORPS.

Le Président,

M. HANOTIAU.