

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 198.658 du 8 décembre 2009

A. 187.124/XIII-4879

En cause :

1. **DEBROECK** Frédéric,
2. **DEBLASIO** Francesca,  
ayant élu domicile chez  
Me Benoît HAVET, avocat,  
allée de Clerlande 3  
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve,

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 14 A  
1180 Bruxelles.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête unique introduite le 12 février 2008 par Frédéric DEBROECK et Francesca DEBLASIO, en tant qu'elle demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 18 mai 2007 par le collège communal 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 1<sup>er</sup> avril 2008 rejetant la requête en intervention introduite par Gwendoline WILMOTS, suspendant provisoirement l'exécution de l'acte attaqué, interdisant à toute personne de procéder, soit directement, soit indirectement via des tiers, aux travaux de construction autorisés par le permis d'urbanisme précité et fixant l'affaire à l'audience publique du 4 avril 2008;

Vu l'arrêt n/ 181.739 du 3 avril 2008 rectifiant l'arrêt n/ 181.647 du 1<sup>er</sup> avril 2008;

Vu l'arrêt n/ 181.820 du 8 avril 2008 confirmant l'arrêt n/ 181.647 du 1<sup>er</sup> avril 2008 précité;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 6 mai 2008 par la seconde partie adverse;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les lettres valant derniers mémoires et demandes de poursuite de la procédure des parties requérantes et de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 5 novembre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 décembre 2009 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Fr.- D. CHABOT, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier 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° 181.647 du 1<sup>er</sup> avril 2008, rectifié par un arrêt n° 181.739 du 3 avril 2008 et confirmé par un arrêt n° 181.820 du 8 avril 2008, qui a suspendu l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen notamment de la violation des articles D.62 à D.66 du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et 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 1<sup>er</sup> 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 la seconde partie adverse répond qu'en visant dans l'acte attaqué la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et "compte tenu de l'objet de la demande", la première partie adverse a pu considérer qu'il n'était pas utile d'organiser une étude d'incidences;

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

" § 1<sup>er</sup> . Lorsqu'une demande de permis relative à un projet ne figurant pas dans la liste visée à l'article D. 66, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 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 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, 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 cependant le permis d'urbanisme attaqué tient compte expressément de "l'objet de la demande", à savoir la construction d'une habitation; qu'en l'occurrence, une telle motivation est suffisante pour justifier qu'il ne soit pas prescrit une étude d'incidences; que le moyen n'est pas fondé;

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 la seconde partie adverse répond qu'en visant la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural et en estimant que le projet est conforme à la destination de la zone et à son caractère architectural et qu'il s'intègre au cadre bâti, l'acte attaqué est adéquatement motivé;

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 fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen notamment de la violation des articles 84, 108 et 284 à 287 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (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 CWATUP pour être considéré comme complet.

Contrairement à ce qui est prescrit par l'article 284, 3° a du CWATUP, 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 CWATUP, 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 la seconde partie adverse ne répond pas au moyen;

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 déposés 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 mètres 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 fondée,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 18 mai 2007 par le collège communal 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 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le huit décembre deux mille neuf par :

|                  |              |                       |
|------------------|--------------|-----------------------|
| M.               | HANOTIAU,    | président de chambre, |
| M <sup>mes</sup> | GUFFENS,     | conseiller d'Etat,    |
|                  | VANDERNACHT, | conseiller d'Etat,    |
|                  | MALCORPS,    | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.