CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 202.383 du 25 mars 2010

A. 150.668/XIII-3336

En cause : **la Société anonyme GROUPE S.C.P.,**
Clos de la Chênaie 16
1390 Grez-Doiceau,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 avril 2004 par la société anonyme GROUPE S.C.P. qui demande l'annulation de "la décision du 6 février 2004 du Ministre de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme de la Région wallonne, refusant le permis d'urbanisme relatif au bien sis rue des Beaux Prés à Jodoigne (Mélin) et cadastré section C, n^os 142d, 143, 144b, 109 m, 109h, 111b et 90h et ayant pour objet la construction de 10 habitations desservies par une voirie privée";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. DONNAY, 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 derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 7 janvier 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 18 février 2010 à 9.30 heures;

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

Entendu, en ses observations, Me Laurent PONTEVILLE, avocat, comparaissant pour la partie requérante;

Entendu, en son avis contraire, M. DONNAY, auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Le 27 juin 2003, la S.A. S.C.P. introduit, par courrier, une demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de Jodoigne en vue de "construire une habitation familiale" sur un bien sis à Melin-Jodoigne, rue des Beaux-Prés et cadastré section C, n^{os} 142d, 143, 144b, 109m, 109h, 109 b, 111b et 90h. Ce bien figure au plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural. Les autres pièces du dossier administratif, en ce compris l'acte attaqué, font état d'un projet de construire un ensemble de 10 maisons - et non d'une seule maison d'habitation - desservies par une voirie privée (constructions groupées).

2. Le 11 juillet 2003, la ville de Jodoigne délivre un accusé de réception de la demande de permis.

3. Le 11 septembre 2003, le service incendie de celle-ci affirme dans son avis qu'"à la lecture des plans, l'accès et l'implantation ne correspondent pas à la réglementation pour le passage et l'intervention des véhicules de secours".

4. Une enquête publique se déroule du 11 au 26 septembre 2003 et donne lieu à l'introduction de 31 réclamations individuelles et d'une pétition comportant 408 signatures.

5. Le 30 septembre 2003 se tient une réunion de concertation.

6. En sa séance du 1er octobre 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Jodoigne refuse le permis d'urbanisme sollicité par la partie requérante.

7. Par un courrier du 6 novembre 2003, la partie requérante forme, à l'encontre de cette décision, un recours devant le Gouvernement wallon.

8. En sa séance du 11 décembre 2003, la Commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur le projet.

9. Le 6 février 2004, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement refuse d'accorder le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la partie requérante prend un moyen, le second de la requête, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que du principe de la motivation interne des actes administratifs; que, notamment, dans une troisième branche, elle critique le motif qui affirme que le dossier relatif à son projet est lacunaire au regard des exigences formulées à l'article 307 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'elle insiste, d'une part, sur le fait qu'elle avait averti la Commission d'avis sur les recours de ce que, pour des considérations techniques, elle ne comptait introduire une demande de permis portant sur la voirie qu'une fois obtenu le permis d'urbanisme relatif aux maisons; qu'elle soutient, d'autre part, que les données portant sur l'équipement de la voirie ont été déposées au dossier par un courrier du 10 décembre 2003;

Considérant que la partie adverse répond, s'agissant du caractère lacunaire du dossier, qu'une autorité ne peut pas statuer en parfaite connaissance de cause lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction de dix habitations familiales incluant un projet de voirie privée "sans que cette voirie privée soit déjà prévue aux plans";

Considérant qu'en réplique, la partie requérante soutient que la partie adverse n'a pas répondu à l'argumentation juridique inscrite dans sa requête et que le problème de circulation évoqué dans l'acte attaqué est "aujourd'hui purement hypothétique"; qu'elle ajoute, en outre, que cet argument ne peut être retenu "puisqu'il ressort du plan terrier de la rue des Beaux Prés dans laquelle débouche le clos envisagé [...] que la commune s'était engagée, depuis 1978, à élargir fortement la voirie [...], ce qu'elle a réalisé depuis lors";

Considérant que, dans sa demande de permis déposée le 27 juin 2003, la partie requérante sollicite l'autorisation de construire "une habitation unifamiliale"; que les plans fournis à l'appui de ce dossier montrent que le projet concerne en réalité la construction de 10 maisons unifamiliales desservies par une voirie;

Considérant que l'accusé de réception de la demande du permis contesté expose, quant à lui, qu'un dossier complet a été déposé relatif à "un permis d'urbanisme groupé pour la construction de 10 habitations et voirie privée"; que, selon l'avis d'enquête publique, celle-ci publique porte sur "la construction de 10 habitations unifamiliales + voirie";

Considérant que le motif critiqué dans cette branche est rédigé comme suit :

" Considérant que le dossier déposé à l'appui de la présente demande est lacunaire au regard des exigences de l'article 307 [lire 308] du Code wallon, en ce qu'il omet :
- de présenter une demande de permis d'urbanisme pour la construction de la voirie desservant les habitations projetées;
- les coupes longitudinales et transversales prises au droit du tracé (Le métré récapitulatif présente seulement une coupe type);
- le plan terrier ne précise pas l'équipement de la voirie, notamment en ce qui concerne l'égouttage; qu'en outre, il omet de figurer le bassin d'orage présenté par le requérant comme l'une des solutions quant au risque d'inondation";

Considérant que, s'agissant d'un projet portant sur la construction de dix habitations groupées sur un terrain dépourvu de toute voirie, la demande de permis devait porter aussi sur la construction d'une telle voirie et son équipement, lesquels sont indissociables de la demande portant sur la construction des habitations; que cette exigence découle de l'article 126 du CWATUP, lequel est rédigé 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 de 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 1er;
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 soutenir que la demande de permis relatif à la voirie peut être introduite postérieurement à l'obtention du permis d'urbanisme pour les habitations groupées procède d'une confusion avec le permis de lotir, lequel est soumis à l'article 95 du CWATUP; que les plans déposés s'apparentent d'ailleurs à ceux qui pourraient être considérés comme suffisants dans le cadre d'une demande de permis de lotir; qu'il suffit pour s'en convaincre de lire la note adressée à l'intention de la commission d'avis sur les recours, laquelle est rédigée notamment comme suit :

" Nous n'introduirons la demande de permis de bâtir de cette voirie qu'après avoir obtenu le permis d'urbanisme et réglé les détails techniques avec le Service Incendie, comme nous l'avons fait pour la voirie du lotissement l'Ardoisière à Jodoigne, [...]";

Considérant qu'en l'espèce, le dossier est incomplet, notamment en ce qui concerne les équipements de la voirie; qu'en effet, contrairement à l'article 308 du CWATUP, rien de précis n'est prévu dans les plans pour desservir les habitations, tant quant au tracé prévu, quant à sa jonction avec la voirie publique, - laquelle d'ailleurs exige en toute hypothèse, quel que soit le statut peu clair de la voirie interne, une délibération préalable du conseil communal conformément à l'article 129 du CWATUP -, et quant à son équipement complet; que le permis a été refusé pour ce motif; qu'un tel motif est déterminant puisqu'il empêche l'autorité de délivrer le permis d'urbanisme sollicité; que la troisième branche du second moyen n'est pas fondée;

Considérant que, compte tenu du caractère suffisant du motif contesté dans la troisième branche du second moyen déclarée non fondée, l'illégalité des autres motifs de l'acte attaqué, à la supposer établie, serait impuissante à justifier l'annulation de la décision attaquée; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'examiner le premier moyen de la requête ni les première et deuxième branches du second moyen,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le vingt-cinq mars deux mille dix par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M[me]	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Fr. QUINTIN. M. HANOTIAU