

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.657 du 6 décembre 2012

A. 205.352/XIII-6274

En cause : **la Ville de Jodoigne,**
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

A. 205.647/XIII-6308

En cause : 1. **GILIS** Jacques,
2. **PEIRCE** Robert,
3. **VAN MINGEROET** Ann,
ayant tous élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 25 juin 2012 par la ville de Jodoigne qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 25 avril 2012 délivrant un permis d'urbanisme à Jacques WILLE pour la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien situé rue de la Montagne à Saint-Rémy-Geest, cadastré sous-section B, n° 437z (recours n° A. 205.532/XIII-6274);

Vu la requête introduite le 18 juillet 2012 par Jacques GILIS, Robert PEIRCE et Ann VAN MINGEROET qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du même acte (recours n° A. 205.647/XIII-6308);

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs de la partie adverse;

Vu les rapports de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu les ordonnances du 18 septembre 2012 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 6 novembre 2012 à 10 heures;

Vu la notification de ces ordonnances et des rapports aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la ville de Jodoigne, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour les requérants GILIS, PEIRCE et VAN MINGEROET, et Me B. LECOMTE, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la 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 utiles à l'examen des recours se présentent comme suit :

1. Le projet autorisé par l'acte attaqué a fait l'objet d'un premier permis d'urbanisme délivré le 23 avril 2010 qui a été annulé par l'arrêt n° 207.669 du 27 septembre 2010, au motif que l'accusé de réception de la demande de permis "se borne à reproduire les critères énoncés à la directive et au Code de l'environnement sans expliquer pourquoi, dans le cas d'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est suffisante et une étude d'incidences n'est pas nécessaire" et que "l'acte attaqué contient, quant à lui, seulement une clause de style";

2. Le 28 avril 2012, Jacques WILLE introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation et l'aménagement de ses abords sur un terrain situé rue de la Montagne à Saint-Rémy-Geest, cadastré section B n° 437z.

3. Le 11 mai 2011, la ville de Jodoigne accuse réception du dossier complet de la demande.

4. Une enquête publique est organisée du 1^{er} au 15 septembre 2011. La raison exprimée dans l'avis ne cite que l'article 4 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

5. Le 16 septembre 2011, le demandeur de permis saisit le fonctionnaire délégué. Le 25 octobre 2011, le fonctionnaire délégué refuse le permis d'urbanisme.

6. Le 24 novembre 2011, Jacques WILLE introduit un recours auprès du Gouvernement wallon. Il en est accusé réception le 28 novembre 2011.

7. La commission d'avis sur les recours donne un avis favorable conditionnel le 9 janvier 2012.

8. Le 14 février 2012, Jacques WILLE adresse un rappel au Ministre. Il en est accusé réception le 15 février 2012.

9. Le 13 mars 2012, le Ministre sollicite de la ville de Jodoigne l'organisation d'une enquête publique. Cette lettre mentionne comme objet de l'enquête la dérogation aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.) en ce qui concerne la grande baie de la salle à manger (façade arrière), la grande baie du salon (façade latérale gauche) et la baie du garage (façade

latérale gauche) qui ne présentent pas une dominante verticale (article 419 du CWATUPE).

Cette enquête publique est organisée du 2 au 16 avril 2012. Elle suscite 9 réclamations, 8 individuelles et une pétition de 20 signatures. Les documents relatifs à l'organisation des mesures particulières de publicité et les réclamations sont envoyées au Ministre par la ville de Jodoigne le 18 avril 2012.

10. Le 25 avril 2012, le Ministre octroie le permis sollicité moyennant deux conditions. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que cette demande fait suite à une longue procédure; qu'une première demande visant la construction d'une maison unifamiliale avec aménagement de son jardin a été introduite le 9 avril 2009; que le permis a été refusé par le Collège communal en date du 16 juin 2009;

Considérant qu'une deuxième demande de permis avait été introduite en date du 7 septembre 2009; que le 10 novembre 2009, le permis était refusé; qu'un recours avait été introduit par le demandeur et un permis conditionnel délivré le 23 avril 2010 suite à une lettre de rappel; que le 27 septembre 2010, le Conseil d'Etat a annulé le permis délivré (C.E., n° 207.669, 27 septembre 2012 [lire 2010], GILIS); que, suite à cet arrêt et conformément à une jurisprudence récente du Conseil d'Etat, en application de l'article 121, alinéa 3 in fine, du CWATUPE, le Ministre n'ayant pas statué dans le délai de trente jours à dater de l'arrêté d'annulation, la décision dont recours a été confirmée;

Considérant qu'en date du 16 septembre 2011, le Collège communal n'ayant pas statué dans le délai, le Fonctionnaire délégué a été saisi en vertu de l'article 118 du CWATUPE;

Considérant que la présente demande a été soumise à des mesures particulières de publicité sur base de l'article 4 du Code entre le 1^{er} et le 15 septembre 2011; que de nombreuses réclamations ont été introduites et portent essentiellement sur :

- le non-respect du règlement général sur les bâtisses en site rural et des caractéristiques propres au village;
- le traitement architectural contemporain de l'habitation projetée, inadéquat avec le bâti local;
- le gabarit excessif du projet (nombre de niveaux) et son implantation en hauteur, créant ainsi un immeuble disproportionné par rapport à l'habitat existant;
- la diversité des matériaux employés;
- l'absence de haies ou de clôtures végétales côté rue;
- l'introduction d'une demande quasi identique aux précédentes;

Considérant qu'en date du 25 octobre 2011, le Fonctionnaire délégué a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant qu'une réunion de concertation s'est tenue le 26 octobre 2011, soit le jour même de la notification au Collège communal de la décision du fonctionnaire délégué suite à sa saisine;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué a été réceptionnée par le demandeur le 27 octobre 2011;

Considérant que Maître GUIOT, agissant au nom du demandeur, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 24 novembre 2011, réceptionné le 28 novembre 2011; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 9 janvier 2012;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 9 janvier 2012, un avis favorable conditionnel (voir annexe);

Considérant que Maître GUIOT, agissant au nom du demandeur, a introduit une lettre de rappel en date du 14 février 2012, réceptionnée le 15 février 2012;

Considérant que le Collège communal de Jodoigne a été sollicité en application de 123 du CWATUPE afin qu'une nouvelle enquête publique soit réalisée;

Considérant que les mesures particulières de publicité visées par l'article 114 du Code ont été réalisées dans le cadre de la procédure de recours;

Considérant que cette nouvelle enquête publique s'est déroulée du 02 avril 2012 au 16 avril 2012; que 8 réclamations individuelles et une pétition de 33 signatures ont été introduites et portent essentiellement sur :

- mauvaise intégration du projet (volume, implantation et style),
- gabarit (4 niveaux dont 3 au-dessus de la voirie),
- matériaux trop divers et peu intégrés au bâti,
- perspective depuis la voirie principale perturbée,
- manque d'harmonie dans le bâti existant,
- absence d'accompagnement paysager (plantations),
- incompatibilité avec le bon aménagement des lieux,
- non-respect de la philosophie du RGBSR;

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 en date du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien se situe à proximité d'un site repris à l'inventaire des sites archéologiques (25048/BT/940);

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du lotissement n° 134/FL/515 autorisé par le Collège communal le 28 décembre 1978 et qui est périmé;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural pour l'aire agro-géographique de la Hesbaye est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'arrêté ministériel du 27 novembre 2006, abrogeant partiellement l'arrêté ministériel du 27 décembre 1998;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice permet d'établir que le dossier ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu de la nature de la demande (construction d'une habitation unifamiliale et l'aménagement de ses abords), de sa situation (zone d'habitat à caractère rural, quartier déjà urbanisé et équipé, bien sis en dehors de tout périmètre de protection environnementale) et de son très faible impact sur l'environnement;

Considérant que la construction envisagée est une maison passive (une habitation unifamiliale et l'aménagement de ses abords); que les rejets de la construction seront donc minimes; qu'une citerne d'eau de pluie d'une contenance de 5000 litres sera située sous le car-port; que les eaux usées et pluviales seront collectées dans l'égout existant; que les nuisances sonores ainsi que les déchets ménagers sont ceux d'une maison unifamiliale normalement habitée et utilisée;

Considérant que le projet est situé dans une zone d'habitat à caractère rural, dans un quartier déjà urbanisé et équipé, et en dehors de tout périmètre de protection environnementale; que le projet s'intègre dans le cadre bâti et non bâti; que le choix des matériaux, les volumes, les gabarits, l'implantation de l'habitation sont similaires à ceux des maisons voisines et notamment celle située de l'autre côté de la rue;

Considérant que le projet tient compte du relief du sol comme le préconise le RGBSR (article 419, alinéa 1, a. du CWATUPE), en prévoyant d'ancrer un niveau dans le talus, ce qui permet de préserver, dans la mesure du possible, les caractéristiques du chemin creux qu'est la rue de la Montagne; que les excavations seront limitées à celles nécessaires pour la construction du niveau sous-sol et de la rampe d'accès au garage;

Considérant que les dimensions hors-sol de l'habitation projetée sont similaires à celles des habitations voisines; que les habitations traditionnelles sont des maisons de type rez + 1 comme le précise en page 17, la brochure «Règlement général sur les bâtisses en site rural - Saint-Rémy-Geest (Jodoigne), un village de Hesbaye» publiée par la Fondation Rurale de Wallonie «même si le règlement permet des volumes de trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture, à Saint-Rémy-Geest, la norme est de deux niveaux. Il est donc préférable de respecter ce gabarit afin de garantir l'homogénéité du bâti villageois»; que le projet ne déroge pas à cet usage;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec les projets voisins de même nature;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, les plans, le rapport des trois essais géotechniques réalisé le 16 juin 2010 par l'entreprise agréée «La Mécanique des sols appliquée S.A.», le rapport urbanistique et les autres documents constitutifs du dossier de demande de permis synthétisaient suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement; que la population intéressée a pu dès lors recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement; que le projet ne devait donc pas être soumis à évaluation complète des incidences; qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'était donc pas nécessaire;

Considérant que pour le surplus, en ce qui concerne l'absence de nécessité d'une étude d'incidences, il est renvoyé au reste de la motivation;

Considérant, en ce qui concerne les plans, que la différence entre le plan 01/06/A de 2009 et le plan 01/06/C de 2011 est la hauteur de l'habitation située en face du projet, qui est passée de 6,13 à 6,68 m; que le plan 03/06/A de 2009 ayant fait l'objet du permis n'indique pas un niveau trottoir de - 335 et un niveau corniche de + 791 (toute première demande) mais bien un niveau trottoir à - 6,69 et un niveau corniche à - 5,03; que tant sur ce plan que sur le plan actuel, le niveau trottoir doit être - 5,69 m; que pour le reste, les plans sont cohérents;

Considérant que, lors de son audition, le demandeur a transmis un profil en long complété par les mesures précises de l'habitation projetée et de l'habitation voisine (ajouts en rouge) qui confirment le dessin;

Considérant que ces plans ne sont pas des plans modificatifs puisqu'ils tendent uniquement à préciser ou compléter les plans existants; qu'aucune modification du projet n'a été apportée par ces plans;

Considérant que le permis conditionnel du 23 avril 2010 était motivé notamment comme suit :

« Considérant néanmoins que l'absence de dominante verticale des baies en façade arrière peut être corrigée, et la dérogation ainsi supprimée, par la mise en place d'un montant central d'une largeur minimale de 60 cm divisant la large baie au droit du pignon en deux parties égales à caractère vertical, les parois pleines de cette élévation étant supérieures à la superficie des baies; qu'en outre ce montant central matérialisera davantage le pignon et ce jusqu'au faite du toit, dans le plan de la façade arrière, ce que ne font pas les châssis qui sont disposés en net recul au-delà de la terrasse;

Considérant que les soubassements prévus en cimentage gris peuvent être remplacés par des soubassements en briques de teinte rouge foncé comme prévus par ailleurs (murs de soutènement, volume d'entrée, ...) voire être supprimés et remplacés par un enduit de même teinte que celui couvrant le reste des façades; que dans ces conditions, la deuxième dérogation n'a plus de raison d'être;

Considérant, enfin, comme le propose la Commission dans son avis, qu'un niveau de référence plus bas de 30 centimètres par rapport à celui du projet présenté permettrait d'éviter que la terrasse en façade SUD-EST ne surplombe trop le terrain tout en diminuant d'autant l'impact volumétrique du bâtiment; que le gabarit projeté est par ailleurs fort proche de celui de nombreuses habitations anciennes de type rez + 1 du quartier; qu'en outre l'impact du bâtiment est atténué par l'encastrement de la construction dans le talus et la dissimulation du niveau en sous-sol derrière ce talus; que ce dispositif permet de conserver la perception du chemin creux caractéristique locale importante; que le porte-à-faux du rez-de-chaussée sera peu, voire pas du tout, perceptible;

Considérant que, moyennant le respect des conditions formulées ci-avant, l'habitation projetée sera parfaitement intégrée au site et au contexte bâti local tout en ne présentant plus aucune dérogation au Règlement général sur les bâtisses en site rural; qu'au contraire, elle constituera ainsi un modèle d'ensemble bâti cohérent, équilibré et harmonieux, de surcroît respectueux de la réglementation en vigueur; qu'elle s'inscrira fort logiquement dans le paysage local où les constructions s'implantent à flanc de colline, formant ainsi un dégradé de volumes successifs»;

Considérant que le demandeur a revu et modifié son projet de manière à répondre à la motivation de l'arrêté ministériel précité, à l'exception du niveau de référence qui n'a pas été descendu de 30 cm afin de ne pas déroger à l'article 419, alinéa 1, b) du Code;

Considérant que cet article 419, alinéa 1, b, du CWATUPE précise que : «Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie»; que le garage et le car-port se situent de plain-pied avec la voirie publique (le point de référence étant situé à l'endroit où aboutit le chemin d'accès au garage) et que la légère différence entre la voirie publique et le garage constitue une pente d'ajustement admissible; qu'un enfoncement du projet de 30 cm supplémentaires entraînerait une dérogation à cet article due à l'enfoncement du garage trop important par rapport à la voirie publique;

Considérant que cette différence de 30 cm est minime au vu de la hauteur de la construction; que le projet présente une bonne intégration dans son environnement sans que cet abaissement ne soit rendu nécessaire; que la

différence de hauteur sous gouttières (hauteur calculée au départ de la voirie) avec l'habitation située de l'autre côté de la rue de la Montagne est d'environ 26 cm; que la différence des hauteurs des faîtes est d'environ 128 cm (due à une différence de largeur des habitations); que ces différences sont peu importantes; qu'un abaissement du projet de 30 cm n'est pas de nature à l'intégrer mieux encore qu'il ne l'est déjà et notamment au regard de l'habitation voisine;

Considérant qu'il n'est en rien dommageable de s'écarter de cette condition, que cette modification suggérée par la Commission d'Avis sur les Recours n'entraînera pas une lecture volumétrique significativement différente par rapport au cadre bâti existant; que les lignes de force du paysage ne seront pas perturbées par la non-exécution de cette condition;

Considérant que les lignes de force d'un paysage sont principalement les lignes de fuite, les lignes de convergence et d'une manière plus générale, les lignes qui concourent à souligner les perspectives dans le paysage, que ces lignes sont les premières perçues à la première observation d'un paysage;

Considérant que chaque regard apporte un point de vue particulier et partial sur le paysage;

Considérant que pour que le paysage puisse être pris en compte, il est nécessaire de passer par une phase d'analyse, que cette analyse suit quelques principes qu'il est utile de connaître pour appréhender valablement les paysages;

Considérant que le relief constitue la structure de base du paysage communément dénommée la structure primaire, qu'elle est le plus souvent déterminée par l'orographie qui place en horizon les lignes de crête principales; que, néanmoins, il ne faut pas négliger le fait que les pentes restent un élément-clé de l'occupation humaine des paysages, par l'influence qu'elles exercent à la fois :

- sur les sites d'habitat;
- sur le dessin parcellaire;

Considérant que la structure secondaire quant à elle est composée d'éléments naturels et d'éléments construits, la couverture du sol pose sur le relief une nouvelle trame; qu'elle modifie (accentue, atténue, réoriente, organise) la structure primaire liée au relief et apporte au paysage un certain degré de compartimentation;

Considérant que les noyaux d'habitat comme les constructions éparses sont des constituants importants du paysage, ils revêtent une valeur affective non négligeable dans le chef de l'observateur et constituent, de ce fait, des points d'appel dans le paysage; que les gabarits, les couleurs, l'ordonnancement dans l'espace des constructions et des réseaux de communication influencent la structure et la lisibilité du paysage;

Considérant que les éléments composant un paysage n'ont pas tous la même importance; ils attirent plus ou moins l'attention selon le jeu des relations qu'ils ont avec leur environnement;

Considérant que les lignes de force sont des lignes d'origine naturelle ou artificielle mettant en évidence la structure générale du paysage et servant de guide pour le regard; qu'elles forment un dessin simplifié du paysage;

Considérant que le paysage n'est pas non plus un tableau figé; qu'il est à la fois le résultat et le témoin des occupations successives du territoire; qu'il évolue donc constamment, presque quotidiennement, en fonction des choix des acteurs individuels et des orientations collectives;

Considérant que la Convention européenne du paysage a opté pour une définition du paysage assumant cette diversité et insistant sur la perception commune des populations à savoir : «une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations»;

Considérant que les lignes de force du paysage perçues depuis la rue Basse Hollande (vues lointaines) et la rue de l'Ecole (vues rapprochées) sont la ligne de crête composée par le massif boisé et le clocher de l'Eglise, la limite entre la zone boisée et les pâtures et la voirie;

Considérant qu'au vu de cette analyse et du dossier de demande, notamment le reportage photographique réalisé depuis la rue Basse Hollande (ou rue Sainte-Marie-Geest), l'implantation du projet telle que proposée permet de mettre en évidence sans aucune ambiguïté que la future habitation ne perturbera pas les lignes de force du paysage considéré dès lors qu'elle ne dépasse pas la ligne de crête du relief, qu'elle s'insère dans la partie dense du paysage (mixité de boisement et d'habitat) et qu'elle établit un rapport d'équivalence significatif avec la construction existante en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie;

Considérant qu'au vu de ce qui précède ainsi qu'au reste de la motivation, il n'est pas nécessaire d'imposer un abaissement du projet de 30 cm;

Considérant que l'article 422, alinéa 1, b du Code stipule notamment que : «La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au maximum à trois niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture»; que les niveaux sous gouttière se comptent par rapport au niveau du terrain; que par rapport au terrain, le projet fait un peu moins de 2 niveaux francs; qu'une interprétation restrictive pourrait conduire à considérer qu'une partie de l'habitation (en raison du garage en sous-sol) présente la hauteur sous gouttière maximale visée par cette disposition; en tout état de cause, la hauteur sous gouttière proposée est conforme au règlement;

Considérant, par ailleurs, que le Conseil d'Etat (arrêt n° 214.177 du 24 juin 2011) considère que «l'article 419, d) du CWATUP, prévoit que 'l'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures'; que cette disposition impose que chacune des baies d'un projet réponde à son prescrit et pas seulement, comme le suggère la partie adverse, que les baies prises dans leur ensemble y répondent globalement»;

Considérant, sur base de cet arrêt récent, que la grande baie de la salle à manger (façade arrière), la grande baie du salon (façade latérale gauche) et la baie du garage (façade latérale gauche) dérogent aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses en site rural;

Considérant que l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie dispose notamment que :

« Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale»;

Considérant que l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie précise que :

« Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué»;

Considérant que la dérogation soulevée rencontre le caractère exceptionnel visé par l'article 114 du Code, ne porte pas atteinte aux lignes de force du paysage et est compatible avec les options architecturales des prescriptions du règlement général sur les bâtisses en site rural, et ce pour les motifs suivants :

Considérant que la dérogation soulevée concerne uniquement 3 baies qui ne présentent pas une dominante verticale, soit une minorité des baies de l'habitation projetée; que ces baies dérogatoires ne se situent pas sur la façade orientée rue de la Montagne, soit la façade avant du projet face aux habitations les plus proches; que la baie de la salle à manger se trouve en façade arrière, tandis que les baies du salon et du garage se situent en façade latérale gauche; qu'en outre, les châssis et portes comblant ces baies présentent des divisions à dominante verticale compensant visuellement leur horizontalité;

Considérant que l'absence de dominante verticale d'une minorité des baies ne compromet pas une option architecturale des prescriptions du règlement général sur les bâtisses en site rural;

Considérant qu'en conformité aux dispositions de l'article 1^{er} du CWATUPE, l'habitation projetée a été conçue en tenant compte de l'orientation du terrain, dans un souci de réduire sa consommation énergétique; que, dans cette optique, la réalisation de larges ouvertures sur les façades bénéficiant d'un ensoleillement favorable est pleinement justifiée pour les pièces de jour (salle à manger et salon);

Considérant que la baie du garage à dominante horizontale correspond aux besoins spécifiques de la construction projetée avec une configuration d'accès nécessitant une largeur légèrement supérieure à la largeur d'une porte de garage standard; que ce dispositif n'a qu'un impact visuel très modéré dans la mesure où cette baie se situe à l'intérieur de l'espace car-port; que ces motifs justifient le caractère exceptionnel de la dérogation;

Considérant par ailleurs, que la publication de la Fondation Rurale de Wallonie (dépôt légal D/2009110.389112) relative au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural de SAINT-REMY-GEEST (JODOÏGNE) - un village de Hesbaye - reprend en page 17 deux exemples de nouvelles constructions en Hesbaye considérés en accord avec le RGBSR et présentant des baies similaires à celles sollicitées en dérogation dans le cadre du présent projet;

Considérant qu'en ce qui concerne les griefs invoqués dans les réclamations introduites lors de la seconde enquête publique, il y a lieu d'apporter les éléments de réponse suivants :

- la tonalité de l'enduit repris dans la légende des matériaux fait référence à la teinte de la pierre de Gobertange (plan PU01/06/C);
- la volumétrie propose un niveau en sous-sol (accès garage et car-port) et deux niveaux sous corniche par rapport au niveau du terrain existant, que le projet démontre que cette volumétrie reste en parfaite concordance avec le gabarit de la maison située de l'autre côté de la rue de la Montagne. La différence de niveau de hauteur sous corniche et de faîtage n'est pas significative et serait imperceptible en vue lointaine;
- la construction comprend deux niveaux hors sol dont un partiellement engagé dans la toiture et non trois ou quatre niveaux comme affirmés dans les réclamations, le prétendu troisième niveau étant constitué de combles non habitables;
- le projet propose la mise en oeuvre d'une toiture en ardoise de ton gris anthracite, de façades en enduit du ton de la pierre de Gobertange, une brique de parement de ton rouge foncé uniforme, des menuiseries extérieures de ton gris moyen. Ces matériaux sont conformes au RGBSR et il est par ailleurs à noter que la construction existante en relation avec le projet présente également une diversité de matériaux conformes au RGBSR, qu'en cela le projet tel que présenté n'est pas de nature à créer un précédent ou se mettre en situation telle que les matériaux à mettre en oeuvre créeraient un effet de rupture vis-à-vis du cadre bâti existant;
- l'implantation du projet sera perçue comme un élément additionnel dans la composition du paysage, sans perturber la perspective de la rue et tout en respectant un équilibre des volumes des entités bâties;
- le projet s'est voulu respectueux de son cadre bâti et des contingences réglementaires du RGBSR sans pour autant produire un pastiche du bâti ancien et en poursuivant les objectifs d'une plus grande performance énergétique telle que préconisée par la réglementation actuellement applicable en la matière;
- en ce qui concerne l'accompagnement paysager, le plan d'implantation 01/06/C précise un aménagement végétal (haies et arbres);
- Considérant qu'en réponse au propriétaire de l'habitation située au-dessus du projet qui craint une perte de vue, il convient de préciser qu'il n'y a aucun droit au maintien d'une vue dégagée lorsque le site se trouve en zone urbanisable comme c'est le cas en l'espèce; qu'en outre, il conservera une vue partielle et latérale sur la campagne au départ de la fenêtre située dans la façade et de la terrasse située sur le pignon arrière de la maison;
- Considérant que le projet n'entraîne pas de vue directe dommageable dans les propriétés voisines, notamment au vu des distances qui les sépare du projet; qu'en outre, les plantations prévues permettent de préserver l'intimité du voisinage; que l'habitation située de l'autre côté de la rue de la Montagne dispose de végétations, d'un porche et d'une grille qui réduit la vue vers cette propriété; que le projet prévoit qu'un niveau sera encastré dans le talus et que les deux autres niveaux seront situés hors-sol; que le gabarit de l'habitation est similaire à l'habitat traditionnel; que sa volumétrie est un simple; que la construction n'écrasera pas les habitations voisines;

Considérant que la rue de la Montagne est une petite voirie en creux, bordée par deux talus significatifs; que l'implantation du projet préservera cet élément fondamental de la composition paysagère rapprochée en s'implantant au maximum au niveau du terrain naturel;

Considérant que l'habitation projetée, tant par son implantation judicieuse sur le terrain, respectueuse de la trame parcellaire, parallèle aux courbes de niveau, sa volumétrie simple et compacte, la composition équilibrée de ses façades, que par les matériaux utilisés en élévation comme en toiture, s'intégrera correctement au cadre bâti rural du quartier et du village de Saint-Rémy-Geest;

Considérant que le projet a été développé pour répondre aux exigences de performances énergétiques des bâtiments (P.E.B.), voire de maison passive, et qu'en cela il propose une volumétrie simple et sobre en harmonie avec les volumétries du bâti existant local;

Considérant que le volume de l'habitation est constitué par un simple parallélépipède rectangle avec un toit à deux versants et un petit volume d'entrée en appentis servant de sas thermique;

Considérant que le projet comprend trois niveaux; que le garage et la cave seront encastrés dans le talus; que les deux autres niveaux (dont un est partiellement engagé dans la toiture) sont situés hors-sol; que cette solution respecte le gabarit des habitations traditionnelles et la brochure «Règlement général sur les bâtisses en site rural - Saint-Rémy-Geest (Jodoigne), un village de Hesbaye»;

Considérant que le projet s'implante, tout comme la grande majorité des habitations traditionnelles du village, parallèlement à la pente du vallon (la grande longueur du volume est parallèle aux courbes de niveau) et perpendiculairement à la voirie; que l'implantation est située dans le prolongement de la maison située de l'autre côté de la rue de la Montagne;

Considérant que comme le relevait la Commission d'avis sur recours pour la demande de permis précédente, cette implantation accompagne les courbes de niveaux et constitue une bonne réponse aux caractéristiques topographiques du terrain;

Considérant que le projet préserve au maximum la végétation existante comme indiqué au plan d'implantation;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, que le permis d'urbanisme sollicité peut être octroyé sous conditions;

DECIDE :

Article 1 - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur WILLE est octroyé moyennant :

- l'évacuation de toutes les terres excédentaires en décharge agréée;
- le raccordement du projet à l'égouttage existant de la rue de la Montagne.

[...]"

Ce permis est notifié à la ville de Jodoigne, par une lettre recommandée du 25 avril 2012 reçue le lendemain. Aux dires des autres requérants, non contestés, ce permis leur a été notifié par une lettre du 21 mai 2012;

Considérant que les deux recours sont dirigés contre le même acte;

Considérant que, dans chacune de ces deux affaires, l'auditeur-rapporteur a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement de procédure, estimant que certains moyens, dont un commun aux deux recours, sont fondés et n'appellent que des débats succincts;

Considérant que, pour ces motifs, il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne justice de joindre les deux recours;

Considérant que, dans le recours n° A. 205.352/XIII-6274, la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 1^{er}, 113, 114, 419 et 422 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'absence, de l'erreur et de l'insuffisance des causes ou des motifs et de l'excès de pouvoir;

que, dans la première branche, elle reproche à la partie adverse d'avoir délivré le permis sans relever que le projet déroge au R.G.B.S.R. en ce qui concerne l'implantation du bâtiment et donc sans que celle-ci n'ait été soumise à enquête publique et sans que l'acte ne justifie légalement les raisons pour lesquelles cette dérogation est justifiée en l'espèce; qu'elle constate que ni le volume principal, ni le volume secondaire ne s'implante sur l'alignement ou conformément aux autres situations prévues par l'article 422 du CWATUPE; qu'elle analyse cette disposition qui prévoit 3 hypothèses d'implantation du "volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons)", lequel doit être implanté, selon celle-ci,

- " - soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci);
- soit sur une limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à une demi-fois la hauteur sous gouttière du volume principal;
- soit avec un recul, depuis l'alignement, supérieur à une demi-fois la hauteur sous gouttière du volume principal et avec un volume secondaire implanté sur l'alignement et éventuellement distinct du volume principal";

qu'elle observe que le projet ne respecte aucune de ces hypothèses en sorte que le projet prévoit une implantation dérogatoire au R.G.B.S.R., en violation de l'article 422 du CWATUPE; qu'elle en veut pour preuve que des aménagements (escaliers, mur de soutènement pour l'accès au garage, etc.) sont prévus entre le volume principal et l'alignement; qu'elle constate que ni le demandeur, ni le Ministre ne l'a relevé de sorte que cette dérogation n'a pas été soumise à enquête publique, n'a pas été identifiée et n'a pu être octroyée légalement, l'acte étant en effet muet à son sujet, ne vérifiant ni son caractère acceptable, ni son impact en termes d'intégration paysagère;

que, dans la seconde branche, la requérante critique l'acte attaqué en ce qu'il octroie plusieurs dérogations en violation des dispositions précitées, notamment sans que le caractère exceptionnel ne soit rencontré;

Considérant que la partie adverse ne répond pas à la première branche du troisième moyen tout en laissant entendre que le projet n'entraînerait des dérogations que relativement à la verticalité de certaines baies;

Considérant que, dans le recours n° A. 205.647/XIII-6308, les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 113, 114, 330, 11°, 419 et 422 du CWATUPE, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de minutie, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que, dans une première branche, ils dénoncent trois dérogations à l'article 422 du CWATUPE dont une relative à l'implantation des volumes; qu'ils reproduisent les trois hypothèses d'implantation prévues par la disposition précitée et constatent qu'aucune des hypothèses n'est rencontrée dans le cas d'espèce en sorte que le permis attaqué méconnaît l'article 422, a) précité; que, dans une seconde branche, ils dénoncent la méconnaissance des articles 330, 11° et 114 du CWATUPE qui imposent que la demande soit soumise à une enquête publique en raison des dérogations qu'entraîne le projet, ce qui n'a pas été le cas;

Considérant que la partie adverse s'interroge sur l'intérêt des requérants au moyen, étant donné que l'implantation de leurs propres habitations ne se situe pas non plus sur l'alignement;

Considérant, sur ce point, qu'il y a lieu de rappeler qu'il appartient à celui qui conteste l'intérêt d'une partie de rapporter les éléments concrets qui permettent d'arriver à la conclusion qu'il préconise, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; qu'au demeurant, il ressort du rapport annexe joint à la demande de permis d'urbanisme que les maisons de Robert PEIRCE et Ann VAN MINGEROET sont classées, par le demandeur de permis, dans la catégorie A, soit "Maison d'origine, situation d'avant 1950", soit bien avant l'entrée en vigueur du R.G.B.S.R. pour l'aire agrogéographique de la Hesbaye; qu'en tout état de cause, l'intérêt d'un voisin immédiat à demander l'annulation et la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme ne devient pas illégitime par cela qu'il aurait procédé à des aménagements sans disposer des autorisations nécessaires, étant donné que l'intérêt à obtenir l'annulation et la suspension de l'exécution d'un permis doit s'apprécier sur la base de la situation de fait et que les griefs qu'il pourrait faire valoir subsisteraient même en l'absence de tels aménagements; qu'ainsi, à supposer que la critique avancée par la partie adverse soit avérée pour chacun des requérants, la situation de fait qui en résulterait ne les prive pas de leur intérêt au moyen;

Considérant, quant au fond, sur la première branche du troisième moyen du recours n° A. 205.352/XIII-6274 et sur le premier moyen du recours n° A. 205.647/XIII-6308, que le plan de l'élévation sud-est montre que le volume principal n'est pas implanté sur l'alignement; qu'entre la façade latérale du projet et la limite du domaine public (rue de la Montagne), ce plan identifie un mur de soutènement et des couvre-murs qui prouvent que le volume principal ne se situe pas sur l'alignement; que le plan d'implantation montre que l'implantation autorisée ne correspond pas aux deux autres hypothèses prévues par l'article 422 du CWATUPE; que l'acte attaqué déroge à l'article 422 du CWATUPE sans qu'une dérogation n'ait été sollicitée ni octroyée conformément aux règles applicables; que la première branche du troisième moyen du recours n° A. 205.352/XIII-6274 et le premier moyen du recours n° A. 205.647/XIII-6308 sont fondés;

Considérant que, dans le recours n° A. 205.647/XIII-6308, les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 116, 285, 330, 11° du CWATUPE, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir; que, dans une première branche, ils critiquent la composition du dossier de demande; qu'ils reproduisent l'article 285, 3, c) du CWATUPE et relèvent que le fonctionnaire délégué indiquait le 25 octobre 2011 que "les plans joints au dossier ne sont pas suffisamment fiables et précis; qu'ils ne permettent pas de statuer objectivement sur la demande"; qu'ils indiquent que l'enquête publique n'a donc pas pu se dérouler de manière adéquate, les réclamants n'ayant pas pu faire valoir leur droit de réclamation en pleine connaissance de cause; qu'ils ajoutent que les plans n^{os} 1 et 2 nouveaux, joints au recours au ministre, n'ont pas été transmis à la ville de Jodoigne chargée d'organiser une nouvelle enquête publique le 13 mars 2012; qu'ils relèvent en outre une contradiction dans les différentes demandes (niveau 000 maison 2011 = 14,99 mètres - niveau 000 maison 2009 = 12.65 mètres) qui permet de douter de l'exactitude des plans; qu'ils relèvent encore que la hauteur des bâtiments est calculée sur un niveau de référence de 6,69 mètres au bas de la rue des Ecoles, l'acte attaqué rectifiant cette référence à 5,69 mètres sans corriger les hauteurs prises à partir de cette référence; qu'ils reproduisent ensuite un extrait du projet de permis d'urbanisme transmis par la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGO4) :

" Considérant, en ce qui concerne les plans, que la différence entre le plan 01/06/A de 2009 et le plan 01/06/C de 2011 est la hauteur de l'habitation située en face du projet, qui est passée de 6,13 à 6,68 m; que le plan 03/06/A de 2009 ayant fait l'objet du permis n'indique pas un niveau trottoir de - 335 et un niveau corniche de + 791 (toute première demande) mais bien un niveau trottoir à - 6,69 et un niveau corniche à - 5,03; que tant sur ce plan que sur le plan actuel, le niveau trottoir doit être corrigé à - 5,69 m; que pour le reste, les plans semblent cohérents; qu'il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier si les cotes et

dessins correspondent à la réalité de terrain; qu'ils font foi jusqu'à preuve du contraire et sous la responsabilité de l'auteur de projet";

Considérant que, sur la première branche, la partie adverse répond que les lacunes du dossier ne peuvent être sanctionnées que si elles empêchent l'autorité de se prononcer en connaissance de cause; qu'elle reproduit un extrait du permis attaqué qui correspond à l'extrait du projet que les requérants citent; qu'à cet égard, il y a lieu d'observer que le permis ampute le projet des deux dernières phrases et se montre plus assertif sur la cohérence des plans :

" Considérant, en ce qui concerne les plans, que la différence entre le plan 01/06/A de 2009 et le plan 01/06/C de 2011 est la hauteur de l'habitation située en face du projet, qui est passée de 6,13 à 6,68 m; que le plan 03/06/A de 2009 ayant fait l'objet du permis n'indique pas un niveau trottoir de - 335 et un niveau corniche de + 791 (toute première demande) mais bien un niveau trottoir à - 6,69 et un niveau corniche à - 5,03; que tant sur ce plan que sur le plan actuel, le niveau trottoir doit être - 5,69 m; que pour le reste, les plans sont cohérents";

que la partie adverse en tire comme conséquence qu'elle a statué en connaissance de cause; qu'elle estime que les requérants ont pu faire valoir leurs observations, le dossier contenant divers documents de nature à permettre une bonne compréhension du projet;

que, sur la seconde branche, elle soutient que les plans déposés lors de la phase d'instruction ne modifient pas le projet mais n'apportent que des précisions et qu'en conséquence, la procédure était conforme à l'article 123, alinéa 2, du CWATUPE;

Considérant que, alors que la partie adverse soutient s'être prononcée en connaissance de cause, l'administration chargée d'examiner le dossier affirmait en revanche dans son projet de décision "qu'il n'appartient pas à l'autorité compétente de vérifier si les cotes et dessins correspondent à la réalité de terrain" et "qu'ils font foi jusqu'à preuve du contraire et sous la responsabilité de l'auteur de projet"; qu'il n'apparaît pas du dossier déposé par la partie adverse que, postérieurement à ce projet, elle a examiné toutes les données du dossier de demande et particulièrement si les cotes et dessins correspondent à la réalité de terrain alors que, d'une part, les réclamations attiraient l'attention sur les lacunes des plans à ce niveau et que, d'autre part, en première instance, le fonctionnaire délégué avait refusé le permis sollicité en raison de ces lacunes;

Considérant, en ce qui concerne les effets des lacunes sur le déroulement de l'enquête publique, que les pièces invoquées par la partie adverse ne permettent pas de considérer que les réclamants ont pu faire valoir toutes leurs observations :

- la note explicative (pièce 2) ne permet pas de vérifier les cotes, niveaux de référence et autres mesures. Des mesures différentes y figurent aussi parce que, sans doute, elles sont prises suivant des points de référence différents qui ne sont pas spécifiés (cfr mesures de la hauteur sous faite du projet aux pages 16 et 35);
- à propos des plans invoqués (cfr pièce 17 : ils sont datés du 21 mars 2011, un "extrait du plan PU01/06/C de 2011 - ajouts en rouge" n'est pas daté), les plans joints au recours au Ministre (daté du 24 novembre 2011) ne pouvaient être soumis aux participants à l'enquête lors de la première enquête publique (1^{er} au 15 septembre 2011). La demande adressée à la ville de Jodoigne pour qu'elle organise la seconde enquête publique (2 au 16 avril 2012) date du 13 mars 2012 et ne fait pas mention de plans corrigés; qu'à part un "extrait du plan PU01/06/C de 2011 - ajouts en rouge" qui n'est pas daté, le dossier administratif ne contient aucun autre "plan corrigé";

Considérant, par ailleurs, que les réclamations font état des lacunes du dossier; qu'ainsi,

- pour la première enquête (1^{er} au 15 septembre 2011), la réclamation de Ann VAN MINGEROET du 2 septembre 2011 stigmatise les données chiffrées du dossier de demande de permis d'urbanisme;
- pour la seconde enquête (2 au 16 avril 2012), dans leur réclamation d'avril 2012, Monsieur et Madame PEIRCE se disent d'accord avec la réclamation du 11 avril 2012 de Ann VAN MINGEROET qui renvoie à une lettre du 6 janvier 2012 (la lettre est jointe à la réclamation du 11 avril 2012); que dans cette lettre adressée au Ministre, Ann VAN MINGEROET critique les imprécisions et contradictions des données chiffrées et dénonce leur impact sur la capacité des réclamants à faire valoir leurs observations;

Considérant qu'il ne peut donc pas plus être affirmé que les réclamants ont pu faire valoir leur droit de réclamation sur la base d'un dossier complet;

Considérant que le fonctionnaire délégué a refusé le permis sur la base des plans initiaux; que le demandeur de permis, en envoyant des plans correctifs, et l'autorité, en les prenant en compte, montrent que les plans initiaux n'étaient pas suffisants; que des plans qui ne sont pas jugés suffisants par l'autorité qui doit prendre la décision, ne sont a fortiori pas plus suffisants à informer les tiers au cours de l'enquête publique préalable à cette décision; que la motivation de l'arrêté ministériel attaqué ne répond pas aux critiques des réclamants et ne permet pas de comprendre quelles mesures la partie adverse a prises en compte ni comment elle arrive à la conclusion que "pour le reste, les plans sont cohérents";

Considérant que le deuxième moyen du recours n° A. 205.647/XIII-6308 est fondé;

Considérant que les conclusions de l'auditeur-rapporteur proposant l'annulation du permis attaqué peuvent dès lors être suivies dans les deux affaires; qu'il s'ensuit qu'en raison de cette annulation immédiate, les demandes de suspension n'ont plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A. 205.352/XIII-6274 et A. 205.647/XIII-6308 sont jointes.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 25 avril 2012 délivrant un permis d'urbanisme à Jacques WILLE pour la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien situé rue de la Montagne à Saint-Rémy-Geest, cadastré sous-section B, n°437z.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur les demandes de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge de la Région wallonne.

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

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.