

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.398 du 5 janvier 2016

A. 203.896/XIII-6151

En cause : **WAEGENAER** Jean,
ayant élu domicile chez
Mes Frédéric VAN DE GEJUCHTE et
Gaëtan VANHAMME, avocats,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 1^{er} mars 2012 par Jean WAEGENAER qui demande l'annulation de "l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 2 décembre 2011 octroyant à la S.A. «MEDIAGEST» un permis d'urbanisme pour la construction d'un ensemble composé d'un immeuble à appartements et de deux maisons individuelles sur un terrain sis rue des Waibes sur le territoire de la commune de Lobbes et cadastré section B, n° 48w4";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. JOASSART, 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 derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 16 septembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 novembre 2015 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me G. VANHAMME, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. JOASSART, premier 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 de la demande se présentent comme suit :

1. Le 23 mai 2011, la société anonyme (S.A.) MEDIAGEST introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un ensemble composé d'un immeuble à appartements et de deux maisons individuelles sur une parcelle sise rue des Waibes, à Lobbes et cadastrée section B, n° 48w4.

Cette demande est accompagnée d'un rapport urbanistique contenant notamment les indications suivantes :

" [...]

Volumes : en harmonie avec les immeubles voisins.

Décalage et progression des 3 volumes afin de s'intégrer au mieux par rapport au contexte bâti et surtout par rapport aux voisins de gauche et de droite sans leur porter d'ombre et souci de préserver leur intimité.

IMPORTANT : le dossier a déjà été soumis pour avis à la D.G.A.T.L.P. auprès de Mr KOLP. Et aussi à la direction des routes de Charleroi (district routier d'Anderlues), vu le statut national de la rue des Waibes. Nous avons pris connaissance ainsi du recul sur alignement. Les plans ont donc été établis en tenant compte de ces 2 avis".

2. Le 26 juin 2011, le service d'incendie de la ville de Thuin émet un avis favorable conditionnel.

3. Une enquête publique est organisée du 20 juin au 4 juillet 2011.

Le procès-verbal de clôture d'enquête publique mentionne qu'outre les 4 réclamations motivées, dont celle du requérant, 33 autres réclamations accompagnées de 3 pétitions regroupant quelques 45 signatures ont été déposées.

4. Le 12 juillet 2011, le collège communal de Lobbes refuse le permis d'urbanisme.

5. Le 12 août 2011, la S.A. MEDIAGEST introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre le refus de permis d'urbanisme.

6. Le 29 septembre 2011, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur le recours.

7. Le 7 novembre 2011, une lettre de rappel est adressée au Gouvernement wallon.

8. Le 2 décembre 2011, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité prend la décision suivante :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Thuin-Chimay adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, en vertu de l'article 330, 11° du Code, du 20 juin au 4 juillet 2011;

Considérant que plusieurs réclamations ont été introduites; que, plus précisément, 4 réclamations personnalisées, 18 réclamations «type» signées individuellement ainsi que 3 pétitions comportant plusieurs signatures de riverains (dont plusieurs avaient déjà émis une réclamation de manière individuelle) ont été déposées dans les délais impartis;

Considérant que les réclamations portent principalement sur le gabarit de la construction, l'implantation proche des propriétés voisines, le manque de places de parking et la densité trop importante de population générée par rapport à la taille de la parcelle;

Considérant qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que les services suivants ont été consultés :

- Le service Incendie : que son avis daté du 26 juin 2011 est favorable conditionnel;
- La Direction des Routes de Charleroi de la DGO1 : que son avis daté du 15 juillet 2011 est favorable conditionnel;

Considérant que le Collège communal a refusé la demande d'initiative en date du 12 juillet 2011, estimant notamment que les nombreuses réclamations introduites lors de l'enquête publique étaient fondées; que l'avis du fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité;

Considérant que la présente demande vise la construction d'un immeuble constitué de 5 appartements et de deux maisons individuelles; que deux garages individuels ainsi que 5 emplacements de parking extérieur sont également prévus;

Considérant qu'elle est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle qu'elle résulte du plan de secteur;

Considérant que l'article 13 du CWATUPE stipule notamment que «Le schéma de développement de l'espace régional exprime les options d'aménagement et de développement durable pour l'ensemble du territoire de la Région wallonne»;

Considérant que le Schéma de développement de l'espace régional adopté par le Gouvernement wallon stipule notamment que «Pour éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les villes et les villages, il est nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation et particulièrement autour de lieux centraux ceux-ci permettent en effet d'offrir une variété d'activités dans un espace restreint, facilitent l'organisation de services et de moyens de transports performants, économisent l'espace et réduisent les coûts d'équipement»; que le même document précise que «Le territoire doit donc être structuré de manière à concentrer les activités et les logements dans les lieux suffisamment denses, (...). La densification concerne aussi la fonction résidentielle. (...) Cette densification ne peut cependant nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlots. Il est indispensable d'améliorer en même temps la qualité et la diversité des logements et la convivialité des espaces publics et privés pour attirer de nouveaux habitants»;

Considérant que le projet vise à densifier l'habitat et diversifier l'offre en matière de logements dans un noyau déjà urbanisé, proche de services et de commerces; que l'ensemble bâti est implanté en relation avec la voirie dans la continuité du bâti existant; que l'ensemble bâti n'empiète pas dans l'espace de cours et jardins; que partant, le projet rencontre les orientations prônées dans le Schéma de développement de l'espace régional;

Considérant par ailleurs que le Schéma de développement de l'espace régional préconise également de «promouvoir (...) de nouvelles formules d'habitat dense ou groupé où l'articulation entre le bâti et les espaces extérieurs privés et publics sera particulièrement étudiée. (...)»; que la forme d'habitat ambitionnée, composée de deux types d'habitat, est particulièrement adaptée au contexte; que la gradation des gabarits (habitations et immeuble à appartements) permet d'opérer une transition par rapport aux habitations situées de part et d'autre de la parcelle;

Considérant que le projet se situe dans un environnement voué à la résidence; que le bâti est caractérisé par des variations d'implantations (recul, ordre ouvert, semi-ouvert et fermé) et de gabarits (rez + 1 et rez + 1 + combles); que la typologie du bâti est variée;

Considérant que le projet s'inspire des variations existantes en ce qu'il comprend des découpes et décrochements permettant d'éviter un caractère trop monolithique à l'ensemble bâti; que compte tenu des dégagements maintenus par rapport aux immeubles situés de part et d'autre du bien, eu égard à la gradation opérée par les habitations flanquées aux extrémités, l'immeuble central, bien que présentant un gabarit plus important, ne peut porter atteinte à la cohérence générale du bâti;

Considérant qu'afin de préserver l'intimité des espaces de jardins situés à l'arrière de la parcelle, il y a lieu de procéder à la plantation d'une haie à feuillage marcescent et de doubler celle-ci par la plantation d'un alignement de tilleuls palissés tout le long de la limite arrière;

Considérant que le car-port de l'habitation 2 doit être supprimé en ce qu'il ne respecte pas le recul de 8 mètres;

Considérant que, au vu des éléments développés, le permis peut être octroyé conditionnellement;

DECIDE :

Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Dominique GROSSENBACHER, agissant au nom de la S.A. MEDIAGEST est octroyé aux conditions suivantes :

- Respecter l'avis du service Incendie daté du 26 juin 2011;
- Respecter l'avis de la Direction des Routes de Charleroi de la DGO1 daté du 15 juillet 2011;
- Procéder à la plantation de haies à feuillage marcescent (fagus sylvatica,...) le long des limites parcellaires latérales et arrière.
- Procéder à la plantation d'un alignement de tilleuls palissés le long des limites arrières écarté d'au moins deux mètres de la limite de propriété.
- Toutes les plantations seront réalisées dès la fin du gros œuvre.
- Il y a lieu de se conformer au prescrit des articles 414 et suivants du Code.

[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de "la violation des articles 113, 114 et 127 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir",

en ce que l'acte attaqué accorde le permis d'urbanisme à la S.A. MEDIAGEST pour autant que le bénéficiaire respecte les conditions imposées à l'article 2 et en particulier, de se conformer aux articles 414 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE),

alors que, dans son avis du 29 septembre 2011, la commission d'avis sur les recours a considéré que :

- " Compte tenu de ce que la DGO4 souligne enfin que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif pour les personnes à mobilité réduite, en ce qui concerne :

- «- 0,50 m de décrochement;
- marche à l'entrée» (sic)";

Considérant que, dans le développement du moyen, il observe que le projet tel que présenté par la S.A. MEDIAGEST est dérogatoire à l'article 414 du CWATUPE, que la partie adverse impose seulement au bénéficiaire du permis de

"se conformer au prescrit des articles 414 et suivants du Code", si bien que les dérogations nécessaires à la réalisation du projet n'ont pas été octroyées et qu'il appartient à la demanderesse de permis de modifier son projet afin de supprimer les deux dérogations sollicitées; qu'il soutient que la condition portant sur la conformité du projet à l'article 414 du CWATUPE est imprécise et qu'il est impossible, tant pour le bénéficiaire du permis que pour les tiers intéressés, d'en comprendre la portée réelle; qu'il fait aussi valoir que les articles 113 et 114 du CWATUPE sont violés en ce qu'il n'y a aucune motivation ni quant au caractère admissible du projet eu égard à son aspect dérogatoire, ni quant au caractère exceptionnel des dérogations; qu'il ajoute que si la partie adverse a, en réalité, entendu faire référence à l'article 415 du CWATUPE et aux deux dérogations relevées par la commission d'avis sur les recours, la condition doit, dans ce cas, être considérée comme manifestement imprécise puisque, pour se conformer à la disposition évoquée, la demanderesse de permis doit modifier son projet afin de prévoir un décrochement de 0,50 m et que la demanderesse bénéficiera d'une liberté totale quant à sa mise en œuvre;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant ajoute qu'en raison de ces imprécisions, il n'est nullement exclu que le bénéficiaire du permis modifie substantiellement son projet afin de satisfaire à l'exigence d'un décrochement et note qu'une modification de 50 cm peut certes paraître anodine, mais que, lorsqu'elle est mise en parallèle avec les plans produits, force est de constater qu'elle impose le réaménagement de l'ensemble de l'accès à l'immeuble; qu'il conclut que la condition est manifestement aléatoire;

Considérant que le requérant n'établit pas qu'il appartient à la catégorie de personnes visées par les articles 414 et suivants du CWATUPE portant le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduites; qu'il ne prétend pas avoir l'intention d'acheter un immeuble issu du projet; qu'il ne soutient pas non plus que la conformité des immeubles en projet aux articles 414 et suivants du CWATUPE est nécessaire à la satisfaction de ses besoins de vie; qu'il n'a pas intérêt au moyen pris de la violation de ces dispositions;

Considérant, en outre, que la condition relative au respect de ces dispositions n'est pas imprécise puisqu'elle vise à rencontrer l'observation faite par la commission d'avis sur les recours qui avait identifié deux éléments de la demande de permis d'urbanisme qui sont susceptibles de constituer des violations de ce règlement général; que l'acte attaqué n'offre aucune latitude au demandeur de permis pour modifier substantiellement les plans annexés, mais lui fait uniquement

l'obligation de supprimer les deux éléments cités dans l'avis de la commission comme étant contraires au règlement général;

Considérant que le premier moyen n'est pas retenu;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de "la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir",

en ce que l'auteur de l'acte attaqué a délivré le permis d'urbanisme à la S.A. MEDIAGEST eu égard à sa compatibilité avec le schéma de développement de l'espace régional,

alors que celui-ci était tenu de faire usage de son pouvoir d'appréciation et de donner au permis une motivation qui permette tant à son destinataire qu'aux tiers intéressés d'en saisir la portée et de comprendre les raisons pour lesquelles il a été délivré ou refusé ainsi que les raisons pour lesquelles un avis pris en cours d'instruction n'a pas pu être suivi;

Considérant que, dans le développement du moyen, il observe que le projet vise la création de trois nouveaux immeubles présentant des gabarits rez + 1 + combles et rez + 2 + combles (pour la partie centrale) et comprenant pas moins de 7 nouveaux logements; qu'il précise encore que le projet prévoit "deux maisons unifamiliales d'un gabarit identique R + 1 + T et d'une hauteur totale de 8,92 m et un immeuble central de 5 appartements avec un tout autre gabarit (R + 2 + T) et présentant une hauteur totale de 12,46 m (il y a donc une différence de niveau de 3,54 m entre l'immeuble central et les constructions latérales)";

qu'il constate que tant le collège communal de Lobbes dans sa décision du 12 juillet 2011 que la commission d'avis sur les recours dans son avis du 29 septembre 2011 "ont avisé défavorablement le projet dès lors que celui-ci :

- présente un nombre de logements trop important par rapport à la superficie du terrain;
- induit un gabarit peu approprié à la typologie locale;
- prévoit la construction sur toute la largeur de la parcelle;
- compromet les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales";

qu'il note que l'avis de la commission va plus loin en proposant de revoir le projet sur différents points afin d'en assurer la parfaite intégration à la typologie existante;

qu'il soutient que, nonobstant ces avis, l'acte attaqué est essentiellement motivé eu égard à la compatibilité du projet par rapport au schéma de développement de l'espace régional (le SDER) et que l'examen de l'adéquation entre le projet et le cadre urbain environnant est extrêmement sommaire; qu'il dénonce une motivation reposant sur des considérations inexactes, entachée d'erreurs manifestes d'appréciation et inadéquate;

qu'il fait valoir "quant à l'absence de prise en compte des avis émis" que la commission d'avis sur les recours a jugé :

- que le projet était trop massif et inadapté à la zone d'implantation tant quant à la densité de population qu'au point de vue architectural;
- que le nombre de logements était trop important;
- que la densité du projet était exagérée par rapport à la superficie du terrain;
- que la construction des immeubles sur toute la largeur de la parcelle, ne permettait aucun dégagement latéral;
- que les caractéristiques architecturales étaient mises à mal par le projet (hormis la densification du logement, le nombre exact d'habitations projetées n'est jamais examiné);
- qu'il fallait mieux intégrer le projet au bâti existant;

qu'il estime que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a jugé que nonobstant les critiques formulées, le projet devait être autorisé;

qu'il fait valoir "quant à l'absence de tout examen in concreto du projet dans son environnement immédiat" :

- que l'acte attaqué est exclusivement fondé sur sa compatibilité aux objectifs du SDER et que la conformité du projet au cadre urbain environnant n'a, quant à elle, jamais été examinée;
- qu'il ne suffit pas de prétendre qu'un projet est conforme aux orientations voulues par un schéma de développement et que la partie adverse devait démontrer concrètement comment un projet de construction de 3 immeubles avec au total 7 appartements est conforme et compatible avec la typologie locale caractérisée par des petites maisons unifamiliales présentant un gabarit et une volumétrie nettement inférieurs;
- qu'il ne "perçoit pas en quoi la forme d'habitat préconisée par le projet serait «adaptée au contexte» et ce d'autant plus que le contexte en question n'est pas autrement précisé";
- que, sauf dans la présentation du projet, l'acte attaqué ne fait d'ailleurs jamais référence au nombre de logements prévus;

qu'il prétend que l'appréciation de la partie adverse n'a porté que sur l'intégration de l'immeuble à appartements assurée par les deux autres constructions envisagées présentant un dégradé et atténuant l'impact de l'immeuble central sur les deux constructions voisines, mais que l'environnement immédiat dans lequel s'intègre le projet n'a, quant à lui, jamais été abordé; qu'il précise qu'il n'est jamais fait référence à l'impact du projet sur les immeubles situés en face de celui-ci ou à son aspect extrêmement massif;

qu'il dénonce aussi des erreurs ou des imprécisions sur la situation exacte du lieu d'implantation :

- qu'il concède la présence d'une certaine urbanisation, mais insiste sur ce que l'urbanisation projetée (trois immeubles dont le central présentant un caractère massif avec 2 étages et 5 appartements) est sensiblement différente de celle existante (maisons unifamiliales de petits gabarits) et que, malgré la gradation envisagée, le projet demeure massif dans une rue marquée par une toute autre typologie;
- qu'il juge que la considération selon laquelle le projet serait "proche de services et de commerces" relève de la plus pure clause de style et ne prend pas en considération le caractère quelque peu rural du lieu d'implantation puisque les seuls commerces présents dans les environs sont en réalité une librairie, un coiffeur, deux cafés et un boulanger et que la première superette ("GB CONTACT") est située à près d'un kilomètre du projet;

qu'il fait valoir, "quant à la prétendue variation des gabarits et de la typologie" que la partie adverse s'est écartée sans autre motivation des avis recueillis et sans prendre en compte l'impact réel du projet sur le cadre environnant qu'il décrit, qu'il juge que les plans joints à la demande de permis ne pouvaient pas permettre à la partie adverse de se faire une idée précise et concrète quant à l'intégration du projet au cadre urbain environnant dès lors que fait notamment défaut l'indication de la hauteur et de l'orientation des bâtiments voisins; qu'à son avis, il ressort de l'examen auquel aurait dû procéder la partie adverse que la typologie du bâti environnant et le style des habitations sont largement uniformes; qu'il relève à ce propos :

- que les maisons voisines (sises au n° 12 et 16 rue des Waibes) ont un gabarit R + T et celles situées en face du projet (sises au n° 31, 33 et 35 de la rue des Waibes) présentent un gabarit R + 1 + T;
- que la partie centrale du projet prévoit un étage supplémentaire et est donc sans commune mesure avec le bâti existant comme cela a d'ailleurs été mis en avant par toutes les autorités;
- que, de même, la plupart des immeubles ne sont pas construits sur toute la largeur de la parcelle;

- que l'orientation de l'immeuble du requérant fait directement face au projet autorisé et que la partie adverse n'a jamais eu égard à cet élément alors même que cela présente un impact évident sur sa situation puisqu'il verra devant ses fenêtres un mur de plus de 12 mètres de haut;

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse admet s'être référée au SDER, mais prétend avoir aussi examiné la situation concrète des lieux;

qu'elle précise la référence à l'objectif de densification de l'urbanisation prévu au SDER en donnant une citation plus étendue que celle que contient l'acte attaqué et indique que la référence est faite au schéma de développement de l'espace régional du "27 mai 2009" (pp. 152 et 153); qu'elle cite ensuite un extrait de l'acte attaqué qui révèle, à son sens, un examen concret du projet; qu'elle observe la prudence du requérant qui reconnaît lui-même la proximité d'un certain nombre de commerces et estime que les photos produites au dossier et l'extrait de plan de secteur montrent que les lieux ne sont pas situés "en bout" de zone d'habitat mais, au contraire, en un lieu suffisamment dense pour y concentrer les activités et les logements;

qu'elle se réfère encore au SDER en tant qu'il prévoit un cadre de vie épanouissant et un aménagement de réels quartiers d'habitat (SDER, pp. 172 et 173) et explique avoir confronté ce passage du SDER à la demande de permis dans la motivation de l'acte qu'elle cite;

qu'elle ajoute quant à l'intégration du projet au cadre urbain environnant, que le plan d'implantation établit que tous les bâtiments environnants ont la caractéristique d'être parallèles ou perpendiculaires à la voirie, ainsi que celles d'avoir ou non un garage et d'avoir ou non un étage et que le même plan indique précisément que l'immeuble central le plus haut (12,46 mètres au faîte du toit) est situé à 10 mètres de la voirie qui a une largeur, dépendances comprises, de 12 mètres et que les bâtiments situés en face sont situés à 4 mètres des limites de ladite voirie; qu'elle en infère avoir dès lors nécessairement eu une idée précise, complète et concrète quant à l'intégration du projet au cadre urbain environnant;

qu'elle soutient enfin que les motifs de l'acte attaqué permettent très précisément de comprendre pourquoi elle s'est écartée de l'avis de la commission d'avis sur les recours;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant ajoute que "la simple description du projet telle que reprise dans le plan d'implantation ne permet certainement pas d'en déduire que la partie adverse aurait examiné sa

compatibilité notamment par rapport à l'immeuble du requérant situé en face du projet querellé" et que la partie adverse se contente de renvoyer aux photographies réalisées par le demandeur de permis pour en conclure que le lieu serait suffisamment dense pour y concentrer les activités et les logements, alors que ce reportage photographique ne révèle ni la présence de commerces à proximité du lieu d'implantation du projet, ni une quelconque densité des lieux permettant d'y concentrer des activités et des logements;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse fait valoir que la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs ne va pas jusqu'à imposer à l'autorité d'administration active de donner les motifs de ses motifs;

qu'elle note que la commission d'avis sur les recours a estimé que le nombre de logements repris dans le projet dont recours était trop important, mais que cette commission a estimé ne pas devoir "remettre en cause la création de logements multiples à cet endroit vu la localisation de la parcelle le long d'une route nationale desservie par les transports en commun" et n'est pas allée jusqu'à déterminer le nombre de logements admissibles sur la parcelle litigieuse;

qu'elle prétend avoir confronté le projet au SDER, procédé à des appréciations concrètes et imposé en outre une condition d'octroi du permis en décidant "qu'afin de préserver l'intimité des espaces de jardins situés à l'arrière de la parcelle, il y a lieu de procéder à la plantation d'une haie à feuillage marcescent et de doubler celle-ci par la plantation d'un alignement de tilleuls palissés tout le long de la limite arrière";

qu'elle conclut comme suit :

" Autrement dit, l'autorité d'administration active ne s'est pas limitée à examiner le schéma de développement de l'espace régional. Elle a confronté le projet à ce schéma. Elle a ensuite examiné si la densification était de nature à nuire à la qualité de vie et constatant que l'ensemble bâti n'empiétait pas dans l'espace de cours et jardins, elle a néanmoins, pour préserver l'intimité des espaces de jardins situés à l'arrière de la parcelle, imposé des plantations. Ces éléments combinés au fait que Monsieur le premier auditeur estime que la motivation formelle de l'acte est adéquate en ce qui concerne le gabarit et l'implantation des constructions (les questions du gabarit et du nombre de logements sont étroitement liées !), devraient dès lors amener Votre conseil à considérer que le moyen n'est pas fondé";

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant prétend que le fait que le projet "rencontre les orientations prônées dans le schéma de développement de l'espace régional" constitue une motivation stéréotypée en ce que le nombre de logements n'y est même pas évoqué; qu'il soutient que, contrairement à ce que précise la partie adverse, il n'y a aucun lien évident entre le gabarit d'un projet et le nombre de logements et que "à cet égard et même si [sa] critique [...] porte

également sur le gabarit du projet en ce qu'il est hors de proportion avec le contexte bâti environnant, il pourrait toujours être envisagé de diminuer le nombre de logements en augmentant la superficie des appartements tout en conservant le gabarit du projet"; qu'il note aussi que la partie adverse ne répond pas aux suggestions émises par la commission d'avis sur les recours proposant des adaptations nécessaires au projet afin de le rendre compatible avec son environnement et que la "simple condition portant sur le placement d'une haie mitoyenne est bien dérisoire par rapport aux éléments évoqués ci-avant et démontre à suffisance que la partie adverse n'a pas procédé à un examen in concreto du projet"; qu'il ajoute que l'orientation de son immeuble fait directement face au projet autorisé, que la partie adverse n'a jamais eu égard à cet élément alors même que cela présente un impact évident sur sa situation puisqu'il verra devant ses fenêtres un mur de plus de 12 mètres de haut;

Considérant qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption; que, cependant, lorsqu'au cours de l'instruction de la demande, des observations précises sont formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; que cette obligation de motivation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés et que l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et ces avis n'ont pas été retenus;

Considérant que l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours, donné le 29 septembre 2011, contient notamment les observations suivantes :

" [...]

Compte tenu de ce que, sur le principe, la Commission n'entend pas remettre en cause la création de logements multiples à cet endroit vu la localisation de la parcelle le long d'une route nationale desservie par les transports en commun;

Compte tenu, toutefois, de ce que le projet dont recours s'inscrit dans un environnement caractérisé par du bâti semi-ouvert situé en dehors du centre de Lobbes; que la Commission estime que le nombre de logements repris dans le projet dont recours est trop important; qu'il induit une densité exagérée par rapport à la superficie du terrain et non conforme au contexte bâti; que ce nombre de logements induit également un gabarit peu approprié à la typologie locale et qui aura également pour conséquence la construction d'un bâtiment sur toute la largeur de la parcelle ne permettant aucun dégagement latéral; que la Commission estime dès lors que le projet dont recours se singularise de manière inadaptée dans son contexte et qu'il compromet les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu, en conséquence, de ce que la Commission considère que le gabarit devrait être revu à la baisse afin d'obtenir des dégagements latéraux et de créer une véritable relation entre le bâtiment et la zone de jardins; que la hauteur du bâtiment devrait être revue afin d'enlever le niveau de vie sous les combles; que ces modifications permettraient de revoir également la densité prévue dans le cadre du projet dont recours;

Compte tenu, au surplus, de ce que la Commission estime que le projet ne permet aucune gestion des communs";

Considérant que la référence au SDER aide à justifier une option politique différente de celle de la commission d'avis en ce qui concerne la densification; que la seule référence à un document d'orientation de portée générale ne peut toutefois suffire à motiver la décision d'autoriser un projet; que le SDER précise d'ailleurs que la "densification ne peut cependant nuire à la qualité de la vie", ce qui implique un examen au cas par cas, notamment au regard des objections de la commission d'avis sur les recours;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué révèle une appréciation concrète du gabarit et du contexte d'implantation; que l'affirmation que "le projet vise à densifier l'habitat et diversifier l'offre en matière de logement dans un noyau déjà urbanisé" ne suffit cependant pas à répondre adéquatement à l'observation de la commission relative au nombre trop élevé de logements prévus;

Considérant qu'en ce qu'il est pris du défaut de motivation formelle, le deuxième moyen est fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de "la violation de l'article 125 du CWATUPE, des articles D.49 et suivants du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des articles 2, 3, 4 et 5 de la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, de l'erreur manifeste d'appréciation, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir";

qu'il soutient que le permis d'urbanisme a été délivré à la S.A. MEDIAGEST sur la base d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement incomplète, notamment quant à la problématique du parcage, en manière telle que la partie adverse n'a pas été en mesure de statuer en pleine connaissance de cause;

qu'il précise que la demande de permis d'urbanisme prévoyait la création de 7 nouveaux logements, que la notice d'évaluation des incidences indiquait l'aménagement de $\pm$ 8 emplacements de parking et que le rapport urbanistique

précisait que le projet avait trait à un "ensemble de logements variés à 2 ou 3 chambres avec, soit garage ou car-port, ou emplacement de parking réservé";

qu'il fait état de ses critiques formulées au cours de l'enquête où il a estimé que le nombre d'emplacements prévus était trop réduit et ce notamment compte tenu des problèmes de parking déjà rencontrés dans le quartier, générés notamment par le cabinet médical;

qu'il affirme que l'acte attaqué néglige la question du parcage et impose la suppression du car-port prévu devant l'une des habitations, réduisant de deux unités le nombre d'emplacements prévus; qu'il ajoute que la notice d'évaluation des incidences n'est pas complète à ce propos et que la motivation de l'acte attaqué ne fait pas apparaître que cet élément a été pris en compte; qu'il écrit encore que la notice n'a pas examiné les mesures alternatives qui pourraient être prises et que l'évaluation des incidences est lacunaire à défaut d'aborder la problématique du parking existant en voirie;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant précise que la suppression du car-port implique nécessairement la suppression des emplacements de parcage et que, "à défaut, il appartenait à la partie adverse de le spécifier de manière explicite dans la motivation de l'acte attaqué ce qu'elle s'est abstenue de faire"; qu'il prétend que la lecture de l'acte attaqué et du dossier administratif ne permet pas de comprendre où seront situés les quatre emplacements réservés dont il est fait état, que ceux-ci ne sont pas repris sur les plans produits et que, s'il s'agit d'emplacements en voirie, ils doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique et indépendante du permis d'urbanisme; qu'il constate qu'il ne ressort pas du dossier administratif qu'une telle décision aurait été prise en manière telle que l'acte attaqué repose sur un postulat inexact;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant fait valoir que sa critique porte sur le nombre insuffisant d'emplacements de parking et que la partie adverse n'y répond pas;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité chargée de délivrer un permis de le faire en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation; que la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts; que les défauts dont elle est affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été

complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière;

Considérant que la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs n'impose pas à l'autorité de répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme; que, toutefois, lorsque des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées dans des avis ou lors de l'enquête, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement évalue le nombre d'emplacement de parking à "± 8"; que le plan du rez-de-chaussée, annexé au permis d'urbanisme, fait apparaître cinq emplacements à l'extérieur et deux garages;

Considérant que, lors de l'enquête publique, des réclamations ont fait valoir ce qui suit :

" Les places de parking prévues :

Quatre pour sept logements. C'est beaucoup trop peu quand on sait que les ménages actuels possèdent plusieurs véhicules, sans compter les visites reçues.

D'autant plus que le cabinet médical se trouvant proche de la parcelle à construire reçoit de nombreuses consultations engendrant déjà des problèmes de stationnement";

Considérant que, au regard du dossier, cette observation est inexacte puisque le nombre de places de parking n'est pas limité à quatre; qu'il semble que les réclamants n'ont pris en considération que les quatre emplacements situés en face de la maison 1 et de l'immeuble à appartements et non les deux garages situés à l'intérieur de cet immeuble ainsi que l'emplacement situé devant la maison 2; que, à cet égard, la suppression de la structure que constitue le car-port n'interdit pas le stationnement d'un véhicule sur cet emplacement;

que l'exactitude et la pertinence de l'observation formulée lors de l'enquête publique au sujet du nombre de places de parking prévues n'est donc pas corroborée par le dossier administratif;

que, en outre, la relative imprécision de la notice d'évaluation des incidences qui évalue le nombre de places à "± 8" au lieu de 7 n'est pas de nature à avoir induit en

erreur l'autorité à ce sujet compte tenu des précisions apportées par ailleurs par les plans;

Considérant que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 2 décembre 2011 octroyant à la S.A. MEDIAGEST un permis d'urbanisme pour la construction d'un ensemble composé d'un immeuble à appartements et de deux maisons individuelles sur un terrain sis rue des Waibes à Lobbes et cadastré section B, n° 48w4.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le cinq janvier deux mille seize par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.