

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.188 du 22 juin 2016

A. 215.363/XIII-7268

En cause :

1. **GOFFIN** Yves,
2. **CARPENTIER** Cécile,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Laurence de MEEUS et
Sacha GRUBER, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

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 23 mars 2015 par Yves GOFFIN et Cécile CARPENTIER qui demandent l'annulation de "l'arrêté de Monsieur le Fonctionnaire délégué (Direction de Namur) du 21 janvier 2015 accordant à la SCRL [lire : société civile à responsabilité limitée] JOIE DU FOYER un permis d'urbanisme relatif «à un bien sis rue Saint-Sauveur à [...] Meux, cadastré Meux : section A, n° 124a et n° 126c ayant pour objet : Construction de 8 logements»";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, 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 le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 3 mai 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 2 juin 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Francis HAUMONT, loco Mes L. de MEEUS et S. GRUBER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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. La S.C.R.L. LA JOIE DU FOYER, société de logement de service public agréée par la Société wallonne du Logement, introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction de huit logements sociaux (cinq maisons et trois appartements) répartis en trois blocs, sur un bien sis à La Bruyère, rue Saint-Sauveur, cadastré section A, n^{os} 124a et 126c.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur et en zone agricole pour le surplus au plan de secteur de Namur du 14 mai 1986.

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement qui accompagne la demande de permis précise que le projet prévoit la réalisation de huit emplacements extérieurs de parking.

Le rapport de présentation des actes et travaux projetés précise, concernant l'implantation, que "les façades avant sont édifiées à 6 mètres de la voirie, en alignement aux constructions voisines" et, concernant le gabarit, que "l'inclinaison des toitures et les gabarits des constructions sont similaires aux bâtiments voisins".

Les requérants sont propriétaires du bien directement voisin situé au n^o 38 de la rue Saint-Sauveur.

2. Le 10 novembre 2014, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier complet de la demande de permis et signale à la S.C.R.L. JOIE DU FOYER que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, du Code de l'environnement.

3. Le 3 décembre 2014, le collège communal de La Bruyère émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

4. Le 8 janvier 2015, le service incendie émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

5. La demande n'a pas donné lieu à l'organisation d'une enquête publique. Le 14 janvier 2015, les requérants adressent spontanément un courrier de réclamation au collège communal de La Bruyère. Ils informent la commune qu'ils souhaitent que l'implantation des bâtiments se fasse à un autre endroit de la parcelle (à l'endroit initialement prévu). Ils redoutent en effet une perte de lumière en raison de la présence du premier bâtiment situé selon eux à environ 4 mètres de leur habitation, un changement de leur cadre de vie en raison de l'augmentation du nombre d'habitants et de véhicules, ainsi que la dépréciation de la valeur de leur maison.

6. Le 21 janvier 2015, le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

7. Les requérants précisent que le permis a été affiché sur le terrain dans les jours qui ont suivi sa délivrance;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe du bon aménagement des lieux, du principe de bonne administration, du principe selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, de l'absence et de l'insuffisance dans les motifs;

qu'ils soutiennent que la motivation de l'acte attaqué révèle que l'appréciation de la partie adverse a seulement porté sur la question des matériaux de parement, que le reste de la motivation consiste en une succession de clauses de style qui ne témoignent d'aucun examen concret du dossier;

qu'ils dénoncent ainsi le défaut d'indication des raisons concrètes qui permettent à l'auteur de considérer que l'implantation et les gabarits du projet seraient adéquats; qu'ils font valoir que si l'autorité administrative ne doit pas fournir les motifs de ses motifs, elle ne peut toutefois pas se contenter d'énoncer des généralités, non autrement démontrées, qu'ils ne peuvent pas comprendre pourquoi le projet est implanté sur la partie gauche du terrain, dans le virage d'une rue fort étroite, alors qu'il avait été initialement annoncé aux riverains qu'il serait implanté plus au centre du terrain ou plus à droite, ni pourquoi le bloc 1 a été implanté à 1,80 mètre de la limite des propriétés et à 4,80 mètres de leur habitation, avec le risque d'une perte d'ensoleillement et des vues directes créées sur celle-ci, alors que le terrain est immense et que ce bloc aurait donc pu être plus éloigné;

qu'ils ajoutent que la motivation de l'acte attaqué est muette non seulement au sujet de l'impact de l'augmentation du nombre d'habitants compte tenu du cadre champêtre et tranquille de la rue, mais également de la mobilité, de l'adéquation du nombre de parkings créés, et des rejets d'eau;

qu'ils concluent que la motivation de l'acte attaqué quant au respect du bon aménagement des lieux est défailante;

qu'ils affirment avoir intérêt à critiquer l'absence d'examen effectif et concret de l'admissibilité d'un projet qui jouxte directement leur propriété et qu'un essai de motivation de la décision à cet égard entraînerait un constat d'échec et une prise de conscience de la nécessité de revoir le projet;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants précisent que la motivation de l'acte attaqué est lacunaire et inadéquate; qu'ils notent en effet :

- que la teneur des remarques émises par le service incendie et le collège communal n'est pas révélée, pas plus que la raison pour laquelle ces remarques seraient pertinentes,
- que l'acte ne précise pas les caractéristiques du voisinage en termes de gabarit et d'implantation, ni en quoi le projet s'intègre à celles-ci, la seule affirmation que le bloc 2 présente un gabarit acceptable étant, selon eux, insuffisante à cet égard,
- que l'avis du collège auquel se réfère l'acte attaqué, ne fait qu'énoncer le cadre réglementaire applicable ainsi que les caractéristiques du projet telles qu'elles ressortent du dossier de demande, sans même s'essayer à un exercice effectif d'appréciation de la conformité au bon aménagement des lieux,
- que la motivation de cet avis est stéréotypée et pourrait se retrouver dans n'importe quel permis d'urbanisme conforme aux prescriptions urbanistiques applicables,

- qu'il ne ressort ni de cet avis, ni de l'acte attaqué que le projet est bien conforme au bon aménagement des lieux;

qu'ils ajoutent, à titre surabondant, que les explications énoncées a posteriori dans les écrits de la procédure ne peuvent pas être prises en compte pour suppléer à la carence de la motivation de l'acte attaqué;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants précisent leur critique de la motivation quant à l'implantation et au gabarit des bâtiments; qu'ils constatent que le terrain sur lequel va s'implanter le projet est immense et qu'il existait dès lors de nombreuses autres possibilités, en termes de gabarit et d'implantation, qui auraient un impact moindre sur le cadre bâti et non bâti environnant; qu'ils en infèrent que l'autorité administrative se devait de motiver spécialement sa décision sur ce point, permettant de considérer qu'une attention particulière et une analyse concrète du dossier a été réalisée, ce qui ne peut être déduit de la motivation succincte et stéréotypée fournie par l'acte attaqué;

qu'ils dénoncent aussi le silence de l'autorité et une analyse insuffisante du projet au regard des critères essentiels d'un examen concret et complet au regard du bon aménagement des lieux pour un projet d'une telle ampleur; qu'ils se réfèrent à quatre critères en précisant ce qui suit :

- " - l'augmentation importante du nombre d'habitants : le projet s'insère dans un environnement rural privilégié, dans une rue résidentielle bordée de maisons unifamiliales; l'acte attaqué autorise la création de 8 unités d'habitation nouvelles, dont des appartements, soit une augmentation d'environ 25 personnes; un projet de ce type nécessite une étude concrète et approfondie quant à l'impact d'une telle augmentation du nombre d'habitants sur le cadre bâti et non bâti dans lequel il s'insère; si une telle analyse avait été réalisée par l'Autorité compétente, assurément celle-ci se serait retrouvée dans l'acte attaqué;
- le nombre d'emplacements de parking prévus : seuls 8 emplacements de parking sont prévus par le projet alors que celui-ci implique la venue d'environ 25 personnes auxquels il faut ajouter les visiteurs, soit un potentiel d'une quinzaine de voitures pour seulement 8 emplacements de parking; le projet s'implante dans une rue étroite ne disposant pas d'emplacement de parking sur la voirie; l'impact sur le cadre bâti et non bâti sera dès lors considérable et nécessitait une motivation particulière de l'acte attaqué sur ce point;
- l'impact sur la mobilité : comme déjà évoqué, le projet est situé dans une rue très étroite, l'impact sur la mobilité et le trafic de voitures sera dès lors considérable; celui-ci aurait dû faire l'objet d'une analyse concrète et approfondie de la part de l'Autorité administrative, ce qui ne ressort ni de l'acte attaqué, ni des avis annexés;
- l'impact visuel et de luminosité sur les constructions avoisinantes : pour un projet d'une telle ampleur, il semble nécessaire que l'autorité compétente analyse de manière approfondie l'impact que le projet aura pour l'environnement bâti. Si l'analyse de cet aspect du projet avait été faite, il est manifeste que l'acte attaqué contiendrait une motivation relative à ces aspects";

qu'ils constatent que l'acte attaqué reste muet au sujet de ces critères pourtant importants et qu'il ne ressort nullement de l'acte attaqué qu'une analyse concrète et complète du projet a été réalisée par l'autorité administrative;

qu'ils font encore observer qu'il y a lieu de déduire de la requête en annulation, des précédents écrits de procédures et des moyens invoqués par eux qu'ils contestent, non seulement la légalité de l'acte attaqué, mais également la compatibilité du projet avec le principe de bon aménagement des lieux et que contester la légalité de l'acte implique inévitablement la critique de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux : "Quel pourrait être l'intérêt de critiquer la légalité d'un permis d'urbanisme sans critiquer l'aménagement des lieux induits par celui-ci?";

Considérant qu'en vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux; que cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait; que l'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié;

Considérant qu'un acte soumis à l'obligation de motivation formelle peut contenir une motivation par référence pour autant que l'avis auquel il est fait référence soit lui-même suffisamment et adéquatement motivé et que cet avis soit reproduit dans l'acte ou annexé à celui-ci ou connu du destinataire de l'acte; que la circonstance que l'autorité suive cet avis n'équivaut pas à une absence de motivation, et ne prouve pas que cette dernière n'aurait pas exercé son pouvoir d'appréciation;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué se lit notamment comme suit :

" [...]

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que l'avis du Collège communal de et à La Bruyère, sollicité en date du 10/11/2014 et transmis en date du 18/12/2014 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis du Service régional d'incendie Namur, sollicité en date du 10/11/2014 ne nous a pas été transmis officiellement dans les délais;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service Incendie qui nous a été transmis hors délai par la commune;

Considérant que les remarques qui y sont émises doivent être respectées;

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège communal;

Considérant que les conditions émises sont justifiées et qu'il convient d'en tenir compte;

Vu les plans modifiés transmis par la commune en réponse à la demande des pompiers de placer un exutoire de fumée (bloc 2);

Considérant que le projet consiste à construire 5 habitations unifamiliales 3 façades et 3 appartements, répartis en 3 bâtiments;

Considérant que le projet s'intègre par son implantation et ses gabarits au cadre bâti existant;

Considérant cependant que les matériaux choisis ne permettent pas au projet de s'intégrer à son contexte; qu'en effet les briques de parement des constructions voisines sont de teintes comprises dans la palette allant du brun clair à brun-rouge moyen et qu'il y a lieu de choisir une brique de ton brun-rouge moyen uni;

Considérant que les teintes choisies pour le crépi de parement ne se retrouvent pas non plus dans le cadre existant et qu'il y a lieu de les remplacer par une teinte située entre le blanc et le gris clair;

Considérant que la plus grande hauteur du bloc 2 apporte un peu de variété dans l'ensemble tout en conservant un gabarit acceptable;

Considérant qu'aux conditions reprises ci-dessus, le projet ne compromet pas la destination de la zone;

DECIDE

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par JOIE DU FOYER scrl est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- remplacer la brique grise par une brique de ton brun-rouge moyen uni;
- remplacer les teintes prévues pour les différents parements en crépis par une teinte située entre le blanc et le gris clair;
- respecter les conditions émises par le Service Incendie en son rapport du 08/01/2014 ci-joint;
- respecter les conditions émises par la commune en matière d'égouttage et d'eau de pluie dans son avis du 03/12/2014 ci-joint;
- [...];

Considérant qu'il ressort de la motivation qui précède que l'appréciation de la partie adverse a non seulement porté sur la question des matériaux de parement des bâtiments, mais également sur l'implantation et le gabarit de ceux-ci, décrits

avec précision dans l'avis du collège communal auquel elle se réfère, et qui s'intègre, selon elle, au bâti existant;

qu'il ressort en effet de cette motivation que la partie adverse a procédé à un examen concret du dossier et qu'elle a expressément eu égard aux constructions voisines du projet litigieux; que le rapport de présentation des actes et travaux projetés précise, concernant l'implantation, que "les façades avant sont édifiées à 6 mètres de la voirie, en alignement aux constructions voisines" et, concernant le gabarit, que "l'inclinaison des toitures et les gabarits des constructions sont similaires aux bâtiments voisins", ce que ne contestent du reste pas les requérants; que, sur ces deux derniers points, la motivation est succincte, mais n'est pas pour autant insuffisante compte tenu des caractéristiques concrètes du projet et du terrain sur lequel il s'implante et compte tenu du cadre bâti et non bâti existant dans lequel il s'insère, soit un ensemble d'éléments qui apparaissent clairement à la lecture du dossier mis à disposition de l'autorité;

que les requérants n'établissent pas qu'un autre projet aurait été envisagé plus au centre ou plus à droite du terrain, sur lequel l'autorité aurait pris position en sorte que le projet aurait appelé une motivation sur le point;

qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer en opportunité son appréciation à celle de l'autorité ou d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes des requérants et de la partie adverse, sauf à censurer une erreur manifeste qui aurait été commise par celle-ci et qui n'est ni établie, ni même dénoncée en l'espèce;

Considérant que l'absence de motivation de l'acte attaqué au sujet de l'impact de l'augmentation du nombre d'habitants dans la rue et au sujet de l'impact de ce projet en terme de mobilité et de l'adéquation du nombre de huit parkings créés, n'est pas, en soi, de nature à établir que la partie adverse n'a pas apprécié la compatibilité avec le bon aménagement des lieux de ce projet de construction de huit logements; qu'il en va de même s'agissant de la perte alléguée d'ensoleillement et de vue; qu'il s'agit en effet d'un projet établi en zone capable dans des conditions de voisinage et de distances dont les requérants ne montrent aucune caractéristique anormale qui aurait appelé un commentaire spécifique; qu'il ressort en effet des plans que la distance qui sépare leur maison de l'immeuble en projet le plus proche est de six mètres et que celui-ci est à trois mètres de la limite des propriétés; qu'il est encore renvoyé sur ce point des distances à l'examen du deuxième moyen;

Considérant qu'à défaut d'explication dans la requête, la raison pour laquelle l'acte attaqué aurait spécifiquement dû être motivé en ce qui concerne le rejet des eaux n'apparaît pas; que l'acte attaqué est assorti de la condition de

respecter les conditions émises par la commune en matière d'égouttage et d'eau de pluie dans son avis du 3 décembre 2014 qui est joint à l'acte attaqué et qui prévoit, d'une part, l'épuration des eaux usées via une fosse préalablement à l'évacuation dans l'égout existant, et, d'autre part, que chaque citerne d'eau de pluie soit équipée d'un système de vidange différé automatiquement et/ou d'un système de pompe alimentant au minimum trois points d'eau à usage domestique; que l'autorité a donc eu égard au rejet des eaux;

Considérant que le premier moyen de la requête n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du principe de légitime confiance et de l'excès de pouvoir;

qu'ils soutiennent avoir adressé à l'administration communale une réclamation spontanée faisant état de griefs précis :

- leur opposition quant à la nouvelle implantation du projet,
- le risque d'une atteinte au cadre de vie des riverains en raison de l'augmentation du nombre d'habitants dans la rue et de l'augmentation du nombre de véhicules,
- le risque d'une perte de lumière et d'ensoleillement eu égard au gabarit du "bloc 1" sis à 1,80 mètre de la limite des propriétés et à 4,80 mètres de leur habitation,
- la dépréciation de la valeur des habitations existantes, dont la leur;

qu'ils prétendent qu'il n'en a pas été tenu compte alors que, en application du principe de bonne administration, l'autorité doit tenir compte d'une telle réclamation et y répondre;

qu'ils affirment avoir intérêt au moyen puisqu'un examen de leur réclamation aurait permis, selon eux, à la partie adverse d'exiger des modifications du projet ou de le conditionner en vue d'assurer son admissibilité vis-à-vis des voisins directs;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants précisent :

- qu'ils n'ont eu vent que de manière officieuse de ce qu'une demande de permis était en cours et de ce qu'une issue favorable était à prévoir,
- qu'ils ont adressé une réclamation à l'autorité communale sans savoir que l'autorité compétente était le fonctionnaire délégué, compte tenu de la nature publique de la demanderesse de permis;
- que le principe de bonne administration commande que des personnes susceptibles d'être lésées par un acte administratif puissent informer l'autorité de leur position afin que celle-ci se prononce en connaissance de cause,

- qu'ils ne peuvent pâtir de leur méconnaissance de l'article 127 du CWATUPE, ni du fait que l'autorité communale n'a pas jugé bon de transmettre leur réclamation à la partie adverse et qu'au contraire, la décision prise par la commune de ne pas transmettre ladite réclamation à la partie adverse est fautive et doit rejaillir sur la légalité de l'acte attaqué,
- que dès lors qu'il appartient à l'autorité de répondre à une réclamation lorsqu'une enquête publique est réalisée mais que l'autorité communale omet de prendre en compte une réclamation dans son procès-verbal d'enquête et ne la verse pas au dossier soumis à l'autorité compétente, il incombait à l'autorité, par analogie, de répondre à leur réclamation,
- que s'agissant de mécanismes de participation prévus dans l'intérêt des administrés, lorsque le requérant peut démontrer qu'il a adressé sa réclamation dans un délai utile pour en tenir compte en cas d'absence d'enquête publique, il est fondé à se plaindre de l'absence de réponse aux griefs pertinents qu'il a énoncés quoi qu'il soit advenu à son courrier recommandé après le dépôt à la poste moyennant récépissé de son envoi, sauf cas de force majeure invoqué avec succès par l'autorité;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants soutiennent que les moyens de communication modernes permettaient à l'administration communale de transmettre facilement et rapidement leur réclamation au fonctionnaire délégué; qu'ils ajoutent qu'en l'absence de procédure d'étude d'incidences ou d'enquête publique, ils ne pouvaient connaître l'état d'avancement du dossier de demande de permis, qu'ils n'avaient aucun moyen d'envoyer leur lettre de réclamation à un moment plus adéquat et qu'ils ont fait toute diligence; qu'ils estiment que le défaut de célérité de l'administration communale constitue une faute et une violation du principe de bonne administration;

que, dans le même mémoire, ils précisent encore avoir envoyé leur réclamation par courriel à l'administration compétente le 21 janvier 2015, soit le jour même de l'octroi du permis; qu'ils constatent que l'autorité n'a réservé aucune réponse ou suite à ce courriel de sorte que celle-ci a également commis une faute et violé le principe de bonne administration;

Considérant que lorsqu'une enquête publique ne doit pas être organisée, l'autorité doit, en bonne administration, tenir compte d'une réclamation spontanée et y réagir pour autant que celle-ci soit formulée à un moment où il est encore possible d'en tenir compte et qu'elle soit précise et pertinente, qu'elle apporte des informations nouvelles et utiles;

Considérant qu'il n'est pas contesté en l'espèce que la demande de permis d'urbanisme n'était pas soumise à enquête publique;

Considérant que, le 14 janvier 2015, les requérants ont adressé spontanément une réclamation au collège communal de La Bruyère, réceptionnée au plus tôt le jeudi 15 janvier, soit une semaine avant la délivrance du permis par le fonctionnaire délégué, le mercredi 21 janvier 2015;

Considérant que le fait pour la commune de ne pas avoir adressé, dans ce court délai, la réclamation des requérants au fonctionnaire délégué ne peut être assimilé à un comportement contraire au principe de bonne administration;

Considérant que, même si la commune avait fait preuve de diligence extrême dans la communication de cette réclamation, il n'est pas certain que celle-ci aurait été réceptionnée par le fonctionnaire délégué avant qu'il ne prenne sa décision ou dans un délai qui lui aurait permis d'en tenir compte; que la circonstance que les requérants étaient, selon eux, dans l'impossibilité de l'envoyer plus tôt est sans incidence à cet égard;

Considérant que l'envoi par courriel d'une réclamation spontanée au fonctionnaire délégué, le jour même où il a pris la décision attaquée, ne constitue pas l'envoi en temps utile qui oblige une administration bien organisée à tenir compte de cette réclamation; que le défaut d'accusé de réception ou d'examen de la réclamation postérieurement à l'acte attaqué ne constitue pas un vice de celui-ci;

Considérant, surabondamment, que la réclamation des requérants dont ils fournissent copie avec leur requête, exprimait leur souhait d'une implantation plus éloignée des bâtiments en projet; qu'ils redoutaient la perte de lumière résultant de la présence du premier bâtiment litigieux, situé selon eux, à environ quatre mètres de leur habitation, un changement de leur cadre de vie en raison de l'augmentation du nombre d'habitants et de véhicules, ainsi que la dépréciation de la valeur de leur maison;

Considérant, au vu du plan d'implantation de la demande établi à l'échelle 1/250, que le premier bâtiment est situé à plus de six mètres de l'habitation des requérants, soit une distance identique à celle qui sépare les trois maisons situées de l'autre côté de la rue, face au projet; qu'en ce qu'elle dénonce une perte de lumière liée à l'érection d'un bâtiment situé à quatre mètres de leur habitation, la réclamation des requérants contient une erreur de fait;

Considérant que, contrairement à ce que les requérants prétendent dans la requête, leur réclamation ne fait état d'aucune perte d'ensoleillement;

Considérant que le dossier mis à la disposition de la partie adverse lui permettait d'apprécier l'impact, en termes d'augmentation d'habitants et de véhicules, du projet de construction de huit logements à l'endroit considéré; que la crainte formulée par les requérants à cet égard ne constitue pas un élément d'information dont l'absence n'aurait pas permis à l'autorité de statuer en connaissance de cause;

Considérant que les requérants ne fournissent aucun rapport d'expertise de nature à établir une quelconque dépréciation de la valeur de leur maison;

Considérant que la réclamation des requérants ne fait donc état d'aucun élément neuf et pertinent dont l'autorité n'aurait pas eu connaissance; que l'absence de réponse explicite ne constitue dès lors pas un vice de l'acte attaqué;

Considérant que le deuxième moyen de la requête n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles D.50, D.64, D.66, D.68 et D.69 du Livre I^{er} du Code de l'environnement et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant qu'ils soutiennent, dans une première branche, que l'acte attaqué ne contient aucune décision explicite et motivée, émise au moment de juger du caractère recevable et complet du dossier et reprise dans l'acte ou formulée au moment de la délivrance du permis, qui ferait apparaître les raisons pour lesquelles la partie adverse a pu estimer, au terme d'un examen effectif, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2, du Livre I^{er} du Code de l'environnement;

qu'ils font valoir, à titre surabondant, que cette motivation s'imposait d'autant plus que le projet a vocation à s'implanter sur un terrain de plus d'un hectare et demi, soit une superficie proche de celle visée par la rubrique n° 70.11.02 de l'annexe I de l'arrêté du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées (Constructions groupées sur une superficie de 2 ha et plus), constituant le seuil au-delà duquel une évaluation des incidences est d'office requise;

Considérant que, dans une seconde branche, ils soutiennent que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation de l'admissibilité du projet au regard de ses incidences sur l'environnement ou des critères énoncés par l'article D.50, en violation de l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement qui instaure une "obligation de motivation [qui] constitue une formalité substantielle dans le système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement établi par le législateur wallon";

Considérant qu'ils estiment avoir intérêt au moyen dans la mesure où le respect de l'obligation de motivation de l'exonération de l'étude d'incidences et de l'admissibilité du projet au regard de ses incidences aurait attiré l'attention de la partie adverse sur l'impact significatif négatif que le projet, dans sa configuration, peut avoir sur l'environnement en général et sur l'environnement des requérants en particulier;

Considérant que dans le mémoire en réplique, les requérants précisent, quant à la première branche, que s'il est vrai que le collège relate, dans son avis, le contenu de la notice, il n'est pas l'autorité compétente visée à l'article D.68 du Livre I^{er}, chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande; qu'ils prétendent que, en toute hypothèse, l'on n'y retrouve aucune trace de l'opération intellectuelle consistant à apprécier, de manière concrète, la nécessité ou non de faire réaliser une étude d'incidences;

que, quant à la seconde branche, ils estiment ne pas devoir en dire plus, tant le caractère lacunaire de la motivation de l'acte attaqué et de l'avis du collège communal est selon eux criant;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants précisent, quant à la seconde branche, qu'il n'est pas question de savoir si la motivation est proportionnée au projet, mais qu'il s'agit d'établir que l'autorité a étudié de manière concrète et approfondie les différentes incidences du projet sur l'environnement bâti et non bâti; qu'ils soutiennent que de nombreux éléments n'ont pas été étudiés de manière concrète et circonstanciée;

Considérant, sur la première branche, que l'article D.68, § 1^{er}, du Code de l'environnement dispose que lorsque le projet ne figure pas dans la liste des projets obligatoirement soumis à la réalisation d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, notamment à la lumière de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; que, dès lors, saisie de la demande de

permis, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable du dossier de demande doit adopter une des trois attitudes décrites à l'article D.68, § 2 : ou bien considérer que la demande et la notice ne contiennent pas les éléments permettant d'examiner si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ou bien déclarer que le projet est susceptible d'avoir de telles incidences, ou bien déclarer que le projet n'est pas susceptible d'avoir semblables incidences; qu'il résulte de l'article D.68, §§ 1^{er} et 2, alinéa 1^{er}, 3^o, que, dans cette troisième hypothèse, l'autorité désignée doit prendre une décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles elle estime, au terme d'un "examen", que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2;

Considérant que le fonctionnaire délégué a signalé à la demanderesse de permis, dans l'accusé de réception du dossier complet de la demande de permis, que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 ainsi que des informations connues à ce stade de l'instruction de la demande de permis; que, dans l'acte attaqué, il précise ce qui suit :

" [...]

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

Considérant que conformément à l'article D.68 § 1^{er} du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que l'avis du collège communal de et à La Bruyère, sollicité en date du 10/11/2014 et transmis en date du 18/12/2014 est favorable conditionnel; [...]"

Considérant que, dans l'avis que l'acte attaqué fait sien, le collège communal relève que le projet n'est pas repris dans la liste de ceux qui sont soumis d'office à étude des incidences sur l'environnement, qu'il se réfère au projet qu'il décrit et à la notice dont il expose le contenu d'une manière précise et non critiquée par les requérants avant de conclure que la notice, les plans et autres documents constitutifs du dossier synthétisent les principaux paramètres écologiques du projet

sur l'environnement, que la population intéressée a pu 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;

Considérant que le motif par lequel le fonctionnaire délégué a formellement exprimé sa décision de ne pas recourir en l'espèce à la réalisation d'une étude d'incidences, estimant que le projet ne générerait pas d'impact sur l'environnement, ne peut être pris isolément, mais doit être lu en combinaison avec l'avis du collège communal précité qui fait partie intégrante de la motivation du permis d'urbanisme attaqué et qui était annexé à ce dernier; qu'il ressort de cet avis que la partie adverse a concrètement analysé la possibilité pour le projet d'avoir ou non des incidences notables sur l'environnement et qu'elle a pu décider qu'il ne devait pas être soumis à une étude d'incidences;

Considérant que les requérants n'établissent non plus aucune erreur liée à la circonstance que ce projet a vocation à s'implanter sur un terrain de plus d'un hectare et demi;

Considérant que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que l'article D.64 du Code de l'environnement dispose que le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 50;

Considérant que l'article D.50 du Code de l'environnement dispose comme suit :

- " La mise en œuvre des procédures prévues par la présente partie doit avoir principalement pour but :
- de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable;
 - de gérer le milieu de vie et les ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités;
 - d'instaurer entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables;
 - d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans et des programmes susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable";

Considérant que la motivation imposée par l'article D.64 du Code de l'environnement relativement à toutes les incidences d'un projet, notables ou non, et

aux objectifs précisés à l'article D.50 du même Code est distincte de celle qui doit porter sur la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidences prévue en principe au début de la procédure; que cette motivation constitue une formalité substantielle; qu'elle doit être proportionnée à la nature du projet en question; qu'il faut notamment que la motivation de l'acte et les conditions qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que les nuisances resteraient dans des limites acceptables pour le voisinage;

Considérant que les motifs vérifiés lors de l'examen de la première branche du troisième moyen révèlent que l'auteur de l'acte attaqué a jugé que les incidences du projet étaient admissibles; qu'il a été démontré à l'occasion de l'examen du premier moyen que la motivation de l'acte attaqué était proportionnée à la nature du projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer; que cette motivation et les conditions qui assortissent l'acte attaqué permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux et qu'elle a pu estimer, sans commettre d'erreur, que l'impact de ce projet était acceptable pour le voisinage;

Considérant que la seconde branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de l'article 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'ils font valoir que l'acte attaqué est assorti de conditions imprécises, qui laissent une marge d'appréciation au bénéficiaire du permis; qu'ils prétendent que celui-ci peut en effet choisir la couleur de parement, que la condition relative à chaque citerne d'eau de pluie laisse au bénéficiaire du permis un choix quant à la manière de mettre ce dernier en œuvre alors que l'autorité aurait pu trancher entre les choix techniques proposés par le collège communal;

qu'ils estiment avoir intérêt au moyen, en ce que l'illégalité dénoncée, prise isolément ou cumulée avec les autres illégalités invoquées dans la requête, démontre une instruction peu soucieuse du droit des riverains et de la bonne intégration du projet dans son cadre bâti et non bâti;

Considérant que, dans le mémoire en réplique et leur dernier mémoire, les requérants se réfèrent à l'argumentation contenue dans la requête en annulation;

Considérant que, aux termes de l'article 123 du CWATUPE, un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions; que celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; que, en aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées; qu'elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise;

Considérant que les requérants critiquent les deux conditions suivantes qui assortissent l'acte attaqué :

" Le titulaire du permis devra :

- remplacer les teintes prévues pour les différents parements en crépis par une teinte située entre le blanc et le gris clair;
- respecter les conditions émises par la commune en matière d'égouttage et d'eau de pluie, dans son avis du 3 décembre 2014 ci-joint";

Considérant que les conditions émises par la commune dans son avis du 3 décembre 2014 en matière d'égouttage et d'eau de pluie se lisent comme suit :

" - chaque citerne d'eau de pluie soit :

* équipée d'un dispositif de vidange différé automatique (ajutage au moyen d'un tuyau de un pouce placé de manière à maintenir une réserve tampon de 2.500 litres en cas d'orage);

* et/ou accompagnée d'un groupe hydrophore ou autre système de pompe alimentant, au minimum, trois points d'eau à usage domestique (arrosage des jardins, alimentation des chasses de WC,...)";

Considérant que les requérants ne contestent pas, en soi, le contenu de ces conditions; qu'ils ne prétendent pas qu'elles seraient inappropriées, inadéquates ou qu'elles leur causeraient un quelconque grief; qu'ils n'ont pas intérêt au moyen;

Considérant, surabondamment, que la condition qui consiste à imposer une couleur "située entre le blanc et le gris clair", ne laisse à son destinataire aucun pouvoir d'appréciation incompatible avec l'article 123 du CWATUPE;

Considérant que l'acte attaqué relève que le projet prévoit l'installation d'une citerne à eau de pluie de 10.000 litres par habitation; qu'il est assorti d'une condition offrant à la demanderesse de permis une alternative possible entre soit, un dispositif de vidange différé de la citerne ou un système de pompe, soit les deux; que ces conditions sont suffisamment précises et limitées quant à leur objet et que les alternatives qu'elles proposent à la demanderesse de permis ne lui laissent aucune marge d'appréciation dans la manière dont elles doivent être exécutées qui serait incompatible avec l'article 123 du CWATUPE;

Considérant que le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant que, par un courrier du 25 mai 2016, la partie adverse a demandé la condamnation des parties requérantes au paiement d'une indemnité de procédure de 700 euros; qu'il y a lieu de la lui accorder,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est due par les requérants à la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge des requérants.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.