

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 255.384 du 23 décembre 2022

A. 236.791/XIII-9703

En cause :

KOTTONG Jean-Michel,
ayant élu domicile chez
M^e Nicolas DUBOIS, avocat,
chaussée de Louvain 523
1380 Lasne,

contre :

1. **la ville de Jodoigne**, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Julien BOUILLARD, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur,
2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN DE XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Partie requérante en intervention :

ROOS Caroline,
ayant élu domicile
rue Marcel Thiry 5
1420 Braine l'Alleud.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 11 juillet 2022, Jean-Michel Kottong demande l'annulation de la décision du 29 avril 2022 par laquelle le collège communal de la ville de Jodoigne octroie à Olivier Devresse et Caroline Roos un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation sur un bien situé chemin des Carriers à Saint-Remy-Geest (Jodoigne).

Par une requête introduite le 20 septembre 2022, le même requérant sollicite la suspension de l'exécution de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 14 octobre 2022, Caroline Roos demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Les mémoires en réponse ont été déposés.

Les parties adverses ont déposé une note d'observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 24 novembre 2022, les parties ont été convoquées à l'audience du 22 décembre 2022 et le rapport leur a été notifié.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Coline Gillard, *loco* M^e Nicolas Dubois, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Florence Cornez, *loco* M^e Julien Bouillard, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et M^{me} Caroline Roos ont été entendus en leurs observations.

Michel Quintin, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le présent litige concerne un terrain non bâti de 20 ares et 16 centiares sis chemin des Carriers à Saint-Remy-Geest (Jodoigne) et cadastré 9^{ème} division, section B, n° 657A.

Il est situé en face de l'habitation de la partie requérante.

Ce bien est repris, au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 mètres et en zone agricole pour ce qui concerne le fond de la parcelle.

2. Le 27 octobre 2021, Olivier Devresse et Caroline Roos introduisent, auprès de la ville de Jodoigne, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale de quatre façades sur ce terrain.

Ils décrivent les options d'aménagement comme il suit :

« Vu la configuration de la parcelle, terrain surélevé par rapport à la voirie, et sa relativement grande superficie, l'implantation du projet présente un recul de 12,00 m par rapport à la limite avant en son coin avant droit, l'implantation de la maison voisine de droite se situant à 15,00 m de sa limite avant, par contre le bâtiment situé à gauche sur la 2^{ème} parcelle voisine se situe pratiquement sur l'alignement, l'implantation ainsi proposée est donc en intermédiaire par rapport au cadre bâti. Les dégagement latéraux prévus sont respectivement entre 4,53 et 4,60 m côté gauche (à l'ouest) et de 9,50 m côté droit afin d'y placer un car-port de max. 40,00 m² sans être en limite mitoyenne (côté est).

Vu la déclivité du terrain, en légère pente montante vers l'arrière, le niveau prévu du rez-de-chaussée a été calculé sur [la] base de la moyenne des niveaux naturels aux quatre coins du projet augmenté de 20 cm pour la marche du seuil d'entrée. Dans la zone avant droite et face à l'accès à l'habitation, une zone d'accès et une zone de parking pour 2 voitures y a été aménagée, la zone avant gauche étant réservée aux plantations buissonnantes et florales sur fond de pelouse.

Des haies d'essences locales seront plantées en limite avant de la parcelle dans la continuité de la haie existante voisine de droite, latéralement côté gauche et à l'arrière afin de renforcer le caractère rural et verdoyant des lieux, côté latéral droit la haie voisine est déjà existante, 3 arbres d'essences locales ou fruitiers seraient plantés en zone arrière ».

Au titre du parti architectural du projet, ils écrivent :

« Un volume principal sur 2 niveaux dont un partiellement engagé dans la toiture, sur [la] base d'un plan rectangulaire, avec une extension sur l'avant pour le bureau, la toiture est de type bâtière.

Les caractéristiques du projet sont en harmonie avec le caractère rural des lieux et du cadre bâti environnant, la hauteur sous corniche est de 4,38 m, un niveau avec un étage en partie aménagé dans les combles, pente de toiture de 40°, les matériaux et teintes seront en parement : la brique terre-cuite type Gabriella de Nellissen de ton jaune gris semblable à la teinte des pierres de Gobertange, la façade avant serait soulignée par un soubassement de pierres naturelles de Gobertange sur +/- 60 à 70 cm de hauteur selon la dimension des moellons et en toiture la tuile de ton noir ».

3. Le 10 novembre 2021, l'administration communale signale que le dossier de demande de permis est incomplet, en ce qui concerne la situation juridique du bien, la consultation de la cellule mines et les matériaux des façades.

Les documents modifiés ou complétés sont transmis le 25 novembre 2021.

Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 20 décembre 2021. Le projet est dispensé de la réalisation d'une étude d'incidences.

4. Une procédure d'annonce de projet est organisée du 14 au 28 janvier 2022, sur la base de l'article R.IV.40-2, § 1^{er}, 2°, du Code du développement territorial (CoDT).

Deux réclamations sont introduites. L'une d'entre elles émane du requérant.

5. Les avis suivants sont émis au sujet de la demande de permis d'urbanisme :

- la direction des risques industriels, géologiques et miniers : avis favorable conditionnel du 19 janvier 2022;
- le collège communal de la ville de Jodoigne : avis préalable favorable du 18 mars 2022.

6. Le 25 avril 2022, le fonctionnaire délégué transmet un avis favorable conditionnel et une proposition de décision de refus.

L'avis porte notamment ce qui suit :

- « Considérant que le projet se compose d'un volume principal (R+0.5+T) implanté parallèlement à la voirie (12.62 m de recul) et couvert d'une toiture à deux versants partiellement asymétriques ainsi que d'un volume secondaire en extension de la façade avant;
Considérant que le volume principal s'implante avec un recul égal à [celui de] l'habitation voisine de droite; que néanmoins ce dernier s'implante avec un recul conséquent par rapport à l'habitation voisine de gauche; qu'il y a dès lors lieu d'implanter le projet de façon intermédiaire entre les 2 habitations existantes; que de plus le recul conséquent tel que projeté n'est nullement justifié; que le projet n'est nullement structurant;
Considérant que la volumétrie du projet est susceptible de s'intégrer dans le cadre bâti; que néanmoins l'asymétrie partielle de toiture est quelque peu disharmonieuse dans le paysage;
Considérant que les façades présentent un rapport vides/pleins peu harmonieux dommageable au cadre bâti et induisant une banalisation de celui-ci;
Considérant que les matériaux mis en œuvre sont :
- La brique de ton jaune – gris;
- La tuile de ton noir;
- Des menuiseries de ton gris olive.

Considérant qu'à l'analyse du cadre bâti, il s'avère que ce dernier [est] essentiellement constitué de bâtiments traditionnels de qualité patrimoniale comportant essentiellement des parements de briques de ton rouge-brun ainsi que de la pierre de taille; que dès lors le ton de la brique de parement projeté (jaune-gris) est en rupture avec ce dernier; qu'il y a lieu de s'inscrire dans les tons rouges-brun;

Considérant que les réclamations émises lors de l'annonce de projet rejoignent les considérations ci-dessus; qu'il y a dès lors lieu d'en tenir compte;

Considérant qu'il est préférable mettre en œuvre une tuile de ton gris foncé ayant un contraste moins marqué et une meilleure intégration paysagère,

Considérant qu'il est préférable, d'une manière générale de réaliser les abords en matériaux drainants;

Considérant que des haies d'espèces indigènes feuillues devraient idéalement, être mises en œuvre en lieu et place des clôtures;

Considérant que dans un souci environnemental, il est préférable d'arborer la parcelle; qu'il appartient à chaque parcelle de contribuer au maillage écologique local; que la plantation d'au moins un arbre devrait être imposée;

Considérant que le projet est situé dans une zone de contraintes de carrières souterraines et/ou des indices de telles carrières;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers transmis en date du 19 janvier 2022; que ce dernier doit être strictement respecté;

Considérant que dans le respect des considérations ci-dessus, le projet n'est pas de nature à compromettre le bon aménagement des lieux;

Considérant cependant que le respect des considérations ci-dessus nécessite des plans modificatifs;

Vu la délibération du Collège communal du 18 mars 2022;

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté, sous réserve de :

- Implanter le projet de façon intermédiaire entre les 2 habitations existantes;
- Revoir le rapport vides/pleins de la façade avant;
- Mettre en œuvre une brique de parement de ton rouge - brun;
- Mettre en œuvre une tuile de ton gris foncé ayant un contraste moins marqué et une meilleure intégration paysagère;
- Réaliser les abords en matériaux drainants;
- Mettre en œuvre des haies d'espèces indigènes feuillues [qui] devraient idéalement, être mises en œuvre en lieu et place des clôtures,
- Réaliser la plantation de 3 arbres à haute tige et d'espèces indigènes endéans les 2 ans d'octroi du permis d'urbanisme;
- Respecter strictement l'avis de la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers transmis en date du 19 janvier 2022 ».

7. Le 29 avril 2022, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est motivé comme il suit :

« Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et M^{me} Olivier & Caroline DEVRESSE - ROOS demeurant rue Marcel Thiry 5 à 1420 Braine-l'Alleud pour la construction d'une habitation concernant un bien sis Chemin des Carriers à 1370 SAINT-REMY-GEEST et cadastré Division 9, section B numéro 657A;

Vu que l'auteur de projet est [B. D.], architecte [...];

Vu le Code du développement territorial (CoDT);

Vu l'article L1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Code de l'Environnement, Livre 1^{er}, Partie V, Évaluation des Incidences sur l'environnement;

Considérant que le demandeur a déposé une demande de permis d'urbanisme en date du 27 octobre 2021; qu'un relevé des pièces manquantes a été dressé en date du 10 novembre 2021;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 02 décembre 2021;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 17 décembre 2021;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours par le Collège en séance du 25 février 2022;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole en fond de parcelle au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par AR du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que l'article D.II.25 du Code précité stipule que : [...];

Considérant que le projet est conforme à la zone du plan de secteur;

Considérant que ce terrain se trouve dans le périmètre du Schéma de Développement Communal (SDC) n° 25048-SSC-0001-01 adopté le 6/12/2016 par le Conseil Communal et entré en vigueur le 11/04/2017; que le bien est affecté en zone d'habitat à densité très faible au SDC, qu'il y est prévu des parcelles de 12 ares minimum par logement;

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

Considérant que la présente demande introduite par DEVRESSE – ROOS OLIVIER & CAROLINE consiste en la construction d'une habitation; que, à l'étude de la notice d'évaluation au regard des critères de l'article D.66 du Code de l'Environnement (livre I^{er}), il apparaît que la présente demande :

- donnera lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols dans l'atmosphère (rejet gazeux provenant du système de chauffage classique avec chaudière gaz à condensation – débit [...] pour le chauffage d'une habitation traditionnelle pour ± 5 personnes),
- donnera lieu à des rejets liquides dans les égouts, sur ou dans le sol,
- ne supposera pas de captages (...),
- ne produira pas de déchets (...),
- ne provoquera pas de nuisances sonores (...),
- ne portera pas atteinte à l'esthétique générale du site (...),
- ne donnera pas lieu à des phénomènes d'érosion (...);

Considérant que, au vu de la notice d'évaluation, le demandeur signale que la présente demande s'intègre dans son cadre bâti : "bonne intégration dans le cadre bâti car respect des gabarits des façades ainsi que des proportions des baies, même type de pentes de toiture, respect des matériaux locaux, respect des teintes locales, respect des prescriptions urbanistiques en général. Implantation et orientation identique à celle des bâtiments voisins. Pas d'effet de rupture dans le paysage";

Considérant qu'il ne semble dès lors pas utile de solliciter la réalisation d'une étude d'incidences;

Considérant qu'une annonce de projet doit donc être réalisée conformément au prescrit repris ci-dessous;

[...]

Considérant que le projet consiste en la construction d'une habitation unifamiliale 4 façades sur 2 niveaux dont un partiellement engagé dans la toiture en bâtière;

Considérant que l'architecte décrit le projet de la manière suivante :

Options d'aménagement :

[...]

Parti architectural du projet :

[...]

Considérant que le projet de construction d'une habitation unifamiliale sera effectué en une seule phase;

Considérant que la surface au sol de [l']habitation est de 106,47 m²;

Considérant que l'habitation propose un aménagement de qualité avec des superficies habitables correctes, un éclairage naturel suffisant, ainsi qu'une bonne fonctionnalité au niveau des différents locaux;

Considérant que les matériaux utilisés sont la brique terre cuite de ton jaune-gris, la tuile micro-béton type Sneldek Royal ton noir et les menuiseries en PVC ton gris olive; que la façade avant est soulignée par un soubassement de pierres naturelles de Gobertange;

Considérant que le parking (2 voitures) à l'avant de l'habitation sera effectué en dolomie stabilisée de ton beige;

Considérant qu'il est préférable, d'une manière générale de réaliser les abords en matériaux drainants;

Considérant qu'une haie vive d'essences locales de variété[s] différentes à feuillage persistant sera plantée en limite avant de la parcelle dans la continuité de la haie existante voisine de droite, latéralement côté gauche et à l'arrière;

Considérant que 3 arbres d'essences locales ou fruitiers seront plantés en fond de parcelle; que dans un souci environnemental, il est préférable d'arborer la parcelle;

Considérant que ces plantations permettent de renforcer le caractère rural et verdoyant des lieux;

Considérant qu'un portail coulissant métallique ajouré de ton gris avec deux pilastres en brique identique à l'habitation sera réalisé sur la limite avant de la propriété; qu'il serait judicieux d'apporter un élément en pierre de Gobertange sur les pilastres afin de rappeler les matériaux de l'habitation;

Considérant que cet aménagement paysager permet d'avoir un meilleur [ancrage] du bâtiment dans le paysage;

Considérant que l'implantation du projet présente un recul de 12 m par rapport à la limite avant; que les dégagements latéraux prévus sont respectivement entre 4,53 et 4,60 côté gauche et de 9,50 m côté droit afin de placer un car-port de maximum 40 m²;

Considérant que le volume principal est développé sur 2 niveaux dont un partiellement engagé dans la toiture sur [la] base d'un plan rectangulaire avec une extension sur l'avant pour le bureau et la toiture de type bâtière;

Considérant que le projet n'est pas de nature à remettre en cause les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales; que la configuration des lieux permet l'implantation des constructions projetées présentant des dégagements suffisants par rapport aux limites de propriétés et aux habitations voisines; qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause le principe de construction de l'habitation sur la parcelle concernée;

Considérant que le projet par sa transformation, son implantation, sa volumétrie est de nature à s'intégrer au contexte bâti et non bâti existant;

Considérant que le projet ne modifie pas la physionomie et l'équilibre social du quartier;

Considérant que l'Article D.IV.57.3° du Code précité stipule que : "Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique";

Considérant que le projet est situé dans une zone de contrainte de carrières souterraines et/ou des indices de telles carrières;

Considérant que l'avis du DRIGM (Direction des Risques industriels, géologiques et miniers) a été sollicité en date du 20 décembre 2021 et transmis en date du 19 janvier 2022; que cet avis est favorable conditionnel : "La parcelle se situe dans la 'zone de contrainte' de carrières souterraines et/ou des indices de telles carrières. Il s'agit de carrières de sables et grès tertiaires. Il n'existe pas de

plans des travaux d'exploitation dans nos archives (la tenue de plans n'a été rendue obligatoire qu'en 1935).

Or, pour ce dossier :

Après une demande préalable et une étude de sol, un calcul de radier a été effectué afin de pouvoir reprendre un éventuel effondrement correspondant aux caractéristiques de la carrière

En conséquence, l'avis de la Cellule Mines est favorable en ce qui concerne les aspects liés aux anciennes exploitations souterraines aux conditions suivantes :

- réaliser et assurer la stabilité de son projet en appliquant les recommandations de l'étude à savoir : construction sur radier
- concevoir les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parking, aire de chargement ou de stockage, ...), de manière à être et à rester étanches en cas de mouvements de terrain.
- raccorder le trop-plein des réservoirs de tous types, enfouis ou hors sol, aux évacuations d'eaux usées ou de pluie (selon le type de réservoir) ou à un système d'épandage diffus.
- avertir sans délai l'administration (la DRIGM) s'il découvre des anciens ouvrages souterrains.
- Avis donné sur base de l'article D.IV5 7, 30 du Code du Développement Territorial (CoDT)".

Vu l'annonce de projet clôturée en date du 28 janvier 2022, il résulte que 2 réclamations ont été déposées :

1) "les caractéristiques de ce projet ne sont en rien en harmonie avec le caractère rural des lieux et du cadre bâti environnant.

En particulier, le choix des briques de ton jaune-gris, la taille et la forme des fenêtres ne s'harmonisent nullement avec le caractère singulier du village.

En se donnant la peine de se balader dans les différents villages de la région, les demandeurs du permis et leur architecte découvriront qu'il est pourtant possible de construire du contemporain dans le respect du cadre environnant et de ses habitants.

La Commune de Jodoigne œuvre pour que notre village, à l'instar de celui de Mélin, obtienne le label des 'Plus Beaux Villages de Wallonie'.

Il est à craindre que ce projet de construction n'entre à long terme en totale contradiction avec ce vœu.

Dès lors, il serait particulièrement incompréhensible que ce projet de construction soit accepté en l'état."

2) "l'emplacement et l'orientation de l'immeuble sont diamétralement opposé[s] à la bâtisse voisine (103), ce qui engendrera des désagréments pour les deux familles.

- en effet, en plaçant le nouvel immeuble à moins de 15 m du bord de la propriété, la terrasse arrière sera exposée au nord (soleil après 15h) et à hauteur des fenêtres de la cuisine du 103.

- du n° 103 au 117, aucune des habitations ne se trouve à la même distance du bord de la voie publique, pourquoi imposer un nouveau retrait alors que la superficie de la parcelle permet un retrait identique au 103 ?

le choix des matériaux de la nouvelle construction est en totale discordance avec les matériaux utilisés dans la région.

- la couleur des briques de parement est généralement rouge-brune et permet un contraste avec l'utilisation d'un soubassement en pierres blanches.

- dans notre région, les ouvertures de portes et de fenêtres sont de petit gabarit. Des éléments panoramiques ou très hauts ne pourront jamais être cachés par la végétation. Nous pouvons comprendre que le propriétaire de la parcelle est libre de l'utiliser pour un projet de construction dont il rêve peut-être depuis de longues années. Mais en venant s'implanter dans un village qui met tout en œuvre pour s'inscrire parmi les plus beaux de Wallonie, la modernité du projet tel qu'il est présenté ne correspond pas à l'environnement urbanistique".

Considérant que le projet est de facture contemporaine; que néanmoins le volume principal développe les grandes lignes d'une typologie traditionnelle;

Considérant que l'implantation du projet présente un recul de 12 m par rapport à la limite avant en son coin avant droit; que l'implantation de la maison voisine de droite se situe à 15 m de sa limite avant; que le bâtiment situé à gauche sur la 2^{ème} parcelle voisine se situe pratiquement sur l'alignement; que l'implantation ainsi proposée est donc en intermédiaire par rapport au cadre bâti;

Considérant qu'au vu de l'implantation du projet et l'aménagement paysager, il n'est pas à craindre de potentielles nuisances pour les habitations voisines; que dès lors les réclamations ne semblent pas pertinentes;

Vu l'avis de la DRIGM [...];

Considérant qu'il y a lieu de suivre cet avis;

Considérant que conformément à l'art. D.IV.16.1° du Code précité, le permis est délivré par le Collège communal sur avis préalable du fonctionnaire délégué dans les cas non visés à l'article D.IV.15;

Vu l'avis du Collège communal en sa séance du 18 mars 2022; que celui-ci a émis un avis favorable sous réserve de respecter [...] :

- L'avis du DRIGM

- De réaliser la pilastre du portail avec des matériaux identiques à l'habitation à savoir la pierre de Gobertange (chapeau de pilier) et la brique terre-cuite type rouge-brun traditionnel.

- De maintenir la végétation existante (haie mitoyenne)

- Réaliser les abords en matériaux drainants

- Réaliser les plantations endéans les 2 ans d'octroi du permis d'urbanisme

Considérant qu'en date du 25 avril 2022, reçu le 26 avril 2022, la Fonctionnaire déléguée a émis un avis favorable conditionnel (sous la réf : F0610/25048/UC0/2021/135//2179896); que celui-ci est rédigé comme [il] suit : [...]

Vu l'avis de la Fonctionnaire déléguée;

Vu qu'il y a lieu de suivre l'avis [de la] Fonctionnaire Déléguée quant aux matériaux utilisés; qu'en effet, suite à l'analyse du cadre bâti, il s'avère que ce dernier [est] essentiellement constitué de bâtiments traditionnels de qualité patrimoniale comportant essentiellement des parements de briques de ton rouge-brun ainsi que de la pierre de taille; que les tuiles de ton gris foncé [présentent] un contraste moins marqué et une meilleure intégration paysagère que des tuiles de ton noir;

Considérant que l'implantation proposée, bien qu'en recul par rapport à l'alignement, n'est pas de nature à perturber le bon aménagement des lieux; que le projet s'inspire des implantations présentes aux alentours;

Considérant que le projet présente une certaine pauvreté du traitement de la façade avant : rapport vide/plein, toiture partiellement asymétrique...;

Considérant néanmoins que l'habitation projetée présente une volumétrie simple et homogène conforme aux caractéristiques architecturales du cadre bâti rural local;

Considérant dès lors que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Vu les éléments repris dans la présente délibération;

DÉCIDE à l'unanimité :

Article 1^{er} :

Le permis d'urbanisme sollicité par M. et M^{me} DEVRESSE - ROOS pour la construction d'une habitation sur un bien sis Chemin des Carriers à 1370 SAINT-REMY-GEEST et cadastré Division 9, section B numéro 657A est octroyé sous réserve :

- de mettre en œuvre une brique de parement de ton rouge - brun;

- mettre en œuvre des joints de maçonnerie discret[s] tant dans leur texture que dans leur couleur, leurs teintes allant du beige au gris, n'étant pas identique[s] à celle[s] de la brique ni plus foncé[es] que celle-ci;

- de réaliser la pilastre du portail avec des matériaux identiques à l'habitation à savoir la pierre de Gobertange (chapeau de pilier) et la brique de ton rouge - brun;

- de mettre en œuvre une tuile de ton gris foncé ayant un contraste moins marqué et une meilleure intégration paysagère;

- de maintenir la végétation existante (haie mitoyenne);
 - de réaliser les abords en matériaux drainants;
 - de mettre en œuvre des haies d'espèces indigènes feuillues en lieu et place des clôtures endéans les 2 ans d'octroi du permis d'urbanisme;
 - de réaliser la plantation de 3 arbres à haute tige et d'espèces indigènes endéans les 2 ans d'octroi du permis d'urbanisme;
 - de respecter strictement l'avis de la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers transmis en date du 19 janvier 2022;
- Le titulaire du permis devra :
- présenter au Collège communal, pour approbation, une fiche technique des matériaux employés (briques et tuiles) AVANT le début du chantier;
 - ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux vers les propriétés voisines;
 - installer un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires;
 - fournir la preuve du raccordement à l'égout ou s'il n'existe pas, réaliser, à sa charge et à ses frais, le raccordement à l'égout public et à ce titre, introduire une demande préalable, écrite et expresse au Collège communal (cahier spécial des charges à soumettre);
 - les raccordements à l'égout et aux autres systèmes d'évacuation des eaux des habitations doivent être munis d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées;
 - introduire une demande d'autorisation préalable à la Commune pour le placement éventuel d'une cuve à mazout d'une contenance de 3000 litres minimum;
 - introduire une demande d'autorisation préalable à la Commune pour le placement éventuel d'un réservoir enterré de gaz butane propane d'une contenance de 5000 litres maximum; au-delà de 5000 litres, une demande de permis d'environnement doit être introduite;
 - respecter les articles 3 à 5 des prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation relatifs à l'aménagement des abords, les clôtures et plantations et l'équipement des constructions;
 - ne réaliser que des plantations d'essences régionales;
 - prendre toutes les précautions lors du chantier (limitation du tonnage autorisé sur la voirie, installations provisoires sur bien propre uniquement, etc.);
 - se conformer aux dispositions relatives à l'implantation du (des) bâtiment(s).
- [...] ».

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Caroline Roos, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis qu'aucun des trois moyens n'est fondé.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 81 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidence et des installations et activités classées, de l'absence d'examen sérieux du dossier et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Ce moyen est libellé comme il suit :

- « Sous ce moyen, [il est] fait grief à la partie adverse d'avoir délivré un permis d'urbanisme alors même que le dossier de demande révèle que c'est la procédure de permis unique, telle que visée aux articles 81 et suivants de la loi du 11 mars 1999, qui aurait dû être suivie.

En effet, le dossier de demande de permis, en ce qui concerne le chauffage, révèle que l'immeuble projeté sera notamment chauffé au gaz.

À partir du moment où il n'y a pas de conduite de gaz dans la rue, le dossier de demande précise qu'il faudra donc stocker le gaz, le dossier de demande précisant : "Volume disponible pour stockage de combustible : 8 m³".

Il est admis que 1 m³ équivaut à 1.000 litres de gaz (voir notamment <https://aide.butagaz.fr>).

Même si les plans déposés à l'appui de la demande de permis sont totalement muets sur la présence et l'existence (et l'endroit) de la citerne, le demandeur de permis admet l'existence d'une citerne de 8 m³, soit de 8.000 litres de gaz.

Or, la rubrique 63.12.07.02 dispose qu'est soumis à permis d'environnement de classe 2, la détention de "gaz butane et/ou propane et leurs mélanges comprimés, liquéfiés ou maintenus dissous sous une pression supérieure à 100 kPa ou 1 bar", "en réservoirs fixes non réfrigérés lorsque le volume total des réservoirs est supérieur à 3.000 litres pour les réservoirs aériens et à 5.000 litres pour les réservoirs enterrés" (nomenclature figurant en annexe 1 de l'arrêté du gouvernement wallon du 4 juillet 2002, arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées).

Le cubage annoncé étant de 8 m³ (8.000 litres), un permis d'environnement de classe 2 est dès lors nécessaire et c'est donc la procédure de permis unique qui aurait dû être suivie ».

VI.2. Examen

En vertu de l'article 1^{er}, 11°, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, le projet mixte est celui pour lequel il apparaît, au moment de l'introduction de la demande de permis, que sa réalisation requiert uniquement un permis d'environnement et un permis d'urbanisme.

Il ressort de la nomenclature établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences, des installations et activités classées ou des installations ou activités qui présentent un risque pour le sol, que les dépôts de gaz butane et/ou propane et leurs mélanges

comprimés, liquéfiés ou maintenus dissous sous une pression supérieure à 100 kPa ou 1 bar en réservoirs fixes non réfrigérés lorsque le volume total des réservoirs est supérieur à 3.000 litres pour les réservoirs aériens et à 5.000 litres pour les réservoirs enterrés, sont des établissements de classe 2 soumis à permis d'environnement (rubrique 63.12.07.02).

Ni la demande de permis, ni les plans ne prévoient l'installation d'un réservoir enterré de gaz propane de plus de 5.000 litres ou un réservoir aérien de plus de 3.000 litres.

Il est vrai que l'étude de faisabilité technique, environnementale et économique mentionne la rubrique suivante :

« Volume disponible pour le stockage de combustible : 8 m³ ».

Toutefois, cette rubrique n'a pas pour objet de décrire l'objet de la demande de permis d'urbanisme en termes de stockage de gaz, mais uniquement de calculer les performances énergétiques du bâtiment.

De plus, le permis d'urbanisme n'autorise pas l'installation d'un réservoir de gaz de plus de 3.000 ou 5.000 litres mais rappelle uniquement que l'installation ultérieure d'un tel réservoir impliquerait l'introduction d'une demande de permis d'environnement.

En conclusion, le premier moyen manque en fait.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contradiction dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle reproche, en substance, à l'acte attaqué de n'être pas motivé à suffisance en ce qui concerne les raisons qui ont conduit son auteur à écarter deux des réserves que le fonctionnaire délégué avait formulées dans son avis, concernant, d'une part, l'implantation du projet et, d'autre part, le rapport entre les vides et les pleins dans la façade avant.

En ce qui concerne l'implantation, elle soutient que la motivation de l'acte attaqué, eu égard à celle de l'avis du fonctionnaire délégué, n'est guère suffisante, l'autorité communale reconnaissant par ailleurs que « l'implantation proposée est en recul par rapport à l'alignement ». Elle estime que le simple fait de dire que cette implantation « n'est pas de nature à perturber le bon aménagement des lieux » constitue une clause de style et une motivation totalement insuffisante eu égard aux termes utilisés par le fonctionnaire délégué. Elle considère qu'il en va de même en ce qui concerne la clause de style utilisée par l'autorité qui estime que « le projet s'inspire des implantations présentes aux alentours », alors même que cela n'est pas le cas.

En ce qui concerne le rapport entre les vides et les pleins de la façade, elle soutient que la motivation en la forme de l'acte attaqué est insuffisante, voire contradictoire, au regard de la réserve émise par le fonctionnaire délégué dans son avis.

Elle considère que l'attitude de l'auteur de l'acte attaqué est d'autant plus curieuse qu'il semble vouloir vanter le caractère de « plus beau village de Wallonie » de cette portion du territoire (Saint-Remy-Geest).

VII.2. Examen

1. En ce qui concerne l'implantation de la maison projetée, le fonctionnaire délégué formulait la réserve suivante dans son avis favorable conditionnel :

« Considérant que le volume principal s'implante avec un recul égal à [celui de] l'habitation voisine de droite; que néanmoins ce dernier s'implante avec un recul conséquent par rapport à l'habitation voisine de gauche; qu'il y a dès lors lieu d'implanter le projet de façon intermédiaire entre les 2 habitations existantes; que de plus le recul conséquent tel que projeté n'est nullement justifié; que le projet n'est nullement structurant ».

Il recommandait en conséquence la condition suivante : « Implanter le projet de façon intermédiaire entre les 2 habitations existantes ».

L'auteur de l'acte attaqué répond aux réclamations de la manière suivante :

« Considérant que l'implantation du projet présente un recul de 12 m par rapport à la limite avant en son coin avant droit; que l'implantation de la maison voisine de droite se situe à 15 m de sa limite avant; que le bâtiment situé à gauche sur la 2^{ème} parcelle voisine se situe pratiquement sur l'alignement; que l'implantation ainsi proposée est donc en intermédiaire par rapport au cadre bâti;

Considérant qu'au vu de l'implantation du projet et l'aménagement paysager, il n'est pas à craindre de potentielles nuisances pour les habitations voisines; que dès lors les réclamations ne semblent pas pertinentes ».

En réponse à l'avis du fonctionnaire délégué, il indique ce qui suit :

« Considérant que l'implantation proposée, bien qu'en recul par rapport à l'alignement, n'est pas de nature à perturber le bon aménagement des lieux; que le projet s'inspire des implantations présentes aux alentours ».

Pris ensemble, les deux considérants précités permettent de comprendre pour quelle raison le collège communal n'a pas suivi l'avis du fonctionnaire délégué en ce qui concerne l'implantation de la maison en projet. Il ne s'agit pas d'une clause de style mais d'un motif exact en fait et pertinent au regard des circonstances de la cause. L'acte attaqué a donc aussi tenu compte des implantations présentes aux alentours. Le motif est dès lors exact et adéquat.

Pour le surplus, la question de savoir s'il était préférable ou non de prévoir un recul moins grand par rapport à la voirie relève de l'appréciation en opportunité qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de censurer en l'absence de démonstration d'une erreur manifeste d'appréciation.

2. Dans son avis favorable conditionnel, le fonctionnaire délégué déplorait que les façades du projet présentent un rapport entre les vides et les pleins peu harmonieux, dommageable au cadre bâti et induisant une banalisation de celui-ci. Dans le dispositif de son avis, il demandait de revoir le rapport entre les vides et les pleins de la façade avant. L'acte attaqué ne suit pas l'avis sur ce point et s'en explique en ces termes :

« Considérant que le projet présente une certaine pauvreté du traitement de la façade avant : rapport vide/plein, toiture partiellement asymétrique...;

Considérant néanmoins que l'habitation projetée présente une volumétrie simple et homogène conforme aux caractéristiques architecturales du cadre bâti rural local;

Considérant dès lors que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales ».

Cette motivation est adéquate et suffisante dès lors qu'elle permet de comprendre la raison pour laquelle le collège communal ne suit pas l'avis du fonctionnaire délégué sur ce point, en particulier à partir du moment où l'observation de celui-ci n'est guère développée.

Comme le soutient la première partie adverse, une motivation nuancée ne peut pas être assimilée à une motivation contradictoire.

La seule invocation de la reconnaissance de Saint-Remy-Geest comme faisant partie des plus beaux villages de Wallonie ne suffit pas à démontrer l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation.

3. En conclusion, le deuxième moyen n'est pas fondé.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un troisième moyen de la violation de l'article R.IV.26-1, § 1^{er}, du CoDT et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de fait, de l'absence d'examen sérieux du dossier, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle soutient qu'aucune des photographies produites à l'appui de la demande de permis d'urbanisme ne fait apparaître son immeuble, alors que l'article R.IV.26-1, § 1^{er}, du CoDT dispose que la demande de permis d'urbanisme est introduite en utilisant le formulaire repris à l'annexe 4 et que celle-ci précise que le dossier de demande de permis doit comporter un reportage photographique en couleurs qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet et qui contient au minimum deux prises de vue, l'une à front de voirie, montrant la parcelle et les immeubles la jouxtant, l'autre montrant la ou les parcelles en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie.

Elle ajoute que le plan d'implantation joint à la demande de permis d'urbanisme ne fait apparaître que le carport de son immeuble et non sa maison d'habitation pourtant bien visible sur la photographie aérienne. Elle en déduit que c'est sur la base d'un dossier ne reflétant pas le contexte urbanistique local, notamment la présence de son immeuble, que le permis attaqué a été délivré, ce qui démontre, d'une part, l'absence d'examen sérieux du dossier par l'autorité administrative et, d'autre part, sa méconnaissance totale du cadre bâti local.

VIII.2. Examen

L'article R.IV.26-1, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CoDT dispose comme il suit :

« La demande de permis d'urbanisme est introduite en utilisant le formulaire repris en annexe 4 qui en fixe le contenu pour les projets qui requièrent le concours obligatoire d'un architecte ».

Parmi les annexes à fournir, le cadre XIV de l'annexe 4 prévoit ce qui suit :

- « - un reportage photographique en couleurs qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet et qui contient au minimum :
- deux prises de vues, l'une à front de voirie, montrant la parcelle et les immeubles la jouxtant, l'autre montrant la ou les parcelles en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie ;
 - au moins trois prises de vues différentes afin de visualiser les limites du bien concerné, les constructions voisines et l'environnement en général ;
 - lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction ou lorsque le projet implique l'application des articles D.IV.5 à D.IV.13 du CoDT ou lorsque le projet est situé dans un périmètre d'intérêt paysager, au moins trois prises de vue différentes éloignées qui permettent de visualiser le contexte paysager d'ensemble dans lequel s'insère le projet, avec indication sur la photographie du lieu d'implantation du projet ».

L'annexe 4 prévoit également que la demande est accompagnée d'un plan figurant le contexte urbanistique et paysager, lequel indique, notamment, l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné et dans un rayon de 50 mètres de celui-ci.

Il est constant que les lacunes d'un dossier de demande ou les erreurs entachant les documents qu'il contient ne sont de nature à affecter la légalité du permis ou du certificat délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de montrer que ces défauts ont raisonnablement pu empêcher l'administration d'apprécier la demande de manière adéquate et qu'elles auraient pu la conduire à prendre une décision différente.

En l'espèce, l'habitation du requérant apparaît dans le reportage photographique accompagnant la demande de permis d'urbanisme (photographie n° 7), et les photographies n^{os} 1 et 8 en montrent encore une vue partielle.

De plus, si le plan d'implantation ne fait apparaître qu'une partie de l'habitation du requérant, l'auteur de l'acte attaqué savait, à la lecture de la réclamation qu'il avait déposée lors de la procédure d'annonce de projet, que celle-ci se situait juste en face du terrain concerné par le projet de construction.

Par conséquent, aucun élément ne permet de conclure que le collège communal a été induit en erreur ou qu'il n'a pas statué en connaissance de cause.

En conclusion, le troisième moyen n'est pas fondé.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies. Il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

IX. Indemnité de procédure

Les parties adverses sollicitent chacune une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

X. Remboursement

La partie requérante s'est acquittée des droits afférents à la demande de suspension et à la requête en annulation.

L'article 70, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure prévoit que lorsque la demande n'appelle que des débats succincts, la requête en annulation ne donne pas lieu au paiement de droit.

Il y a lieu, par conséquent, d'ordonner le remboursement du montant de 222 euros.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Caroline Roos est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Il n'y a pas lieu d'examiner la demande de suspension.

Article 4.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à chacune des parties adverses, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidées à la somme de 22 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Article 5.

Le montant de 222 euros indûment versé par la partie requérante lui sera remboursé par le service désigné au sein du service public fédéral des Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 23 décembre 2022 par :

Luc Donnay,
Louise Ernoux-Neufcoeur,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Louise Ernoux-Neufcoeur

Luc Donnay