

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 123.295 du 23 septembre 2003

A.124.201/XIII-2712

En cause :

1. **DE PAU** Eddy,
rue de Ropaix 221
7370 Dour,
2. **MONTIGNY** Chantal,
rue de Ropaix 221
7370 Dour,
3. **OUNANE** Kader,
rue de la Poudrière 65
7340 Colfontaine,
4. **MARHOUM** Donnazied,
rue de la Poudrière 65
7340 Colfontaine,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

DELVALLEE Brigitte,
rue de Ropaix 225
7370 Blaugies.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 19 juillet 2002 par Eddy DE PAU, Chantal MONTIGNY, Kader OUNANE et Donnazied MARHOUM qui forment "(...) un recours contre l'arrêté pris par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement (Région wallonne) le 12/4/2002, (N° DB 25031/0108) notifié aux requérants le 21/5/2002 par l'administration communale de Dour, annulant la décision du 16/11/2001 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Dour, refusant la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame

Brigitte DELVALLEE, domiciliée à Dour, section de Blaugies, rue de Ropaix, 225, relative à un bien sis rue de Ropaix, 225, Dour, section de Blaugies, cadastré section A, N° 713b et tendant à la régularisation et la transformation d'un bâtiment destiné à l'héliciculture" et qui "sollicitent que le permis d'urbanisme ne soit pas accordé pour les raisons développées ci-dessous dans la présente requête";

Vu la requête introduite le 3 octobre 2002 par laquelle Brigitte DELVALLEE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 10 octobre 2002 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 6 février 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la demande de poursuite de la procédure des requérants;

Vu l'ordonnance du 26 mai 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 juin 2003;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me E. DECRAUX, loco Me J. DEBACKER, avocat, comparaisant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Le 3 juillet 2001, Brigitte DELVALLEE sollicite l'autorisation de régulariser et de transformer un bâtiment annexe à son habitation en un bâtiment destiné à l'héliculture sur un terrain sis à 7370 Blaugies, rue de Ropaix, 225, cadastré section A, n° 713b.

Le bien est situé au plan de secteur de Mons-Borinage, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983, en zone d'habitat à caractère rural dans le périmètre d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique, sur 50 mètres de profondeur, et au-delà en zone agricole.

Le bâtiment à régulariser jouxte celui de Eddy DE PAU et de Chantal MONTIGNY; Kader OUNANE et Donnazied MARHOUM construisent une habitation sur la parcelle n^{os} 707e et 707f.

2. L'administration communale de Dour délivre un récépissé d'une demande de permis d'urbanisme le 4 juillet 2001.

3. Une enquête publique se tient du 9 au 15 juillet 2001 et du 16 au 23 août 2001. Elle donne lieu à deux réclamations portant principalement sur les odeurs provenant des cuisines, le passage des visiteurs à proximité des maisons d'habitation et l'absence de parking pour la clientèle contraignant celle-ci à se garer sur les trottoirs.

4. La commission consultative de l'aménagement du territoire émet un avis favorable à l'unanimité en sa séance du 20 septembre 2001.

5. Le collège des bourgmestre et échevins de Dour émet un avis favorable sur la demande le 11 octobre 2001.

6. Le fonctionnaire délégué émet l'avis défavorable suivant le 5 novembre 2001 :

" LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

VU le décret du 27/11/1997 (Moniteur Belge du 12/02/1998) modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 108, 109 et 272;

VU les articles 284 à 310 dudit Code déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme;

VU les articles 116, 330 à 343 du Code précité organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis d'urbanisme;

VU la demande introduite par Mme DELVALLEE relative à un bien sis à 7370 DOOR, (Blaugies), Rue de Ropaix et tendant à régulariser et transformer un bâtiment destiné à l'héliciculture;

ATTENDU qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé;

ATTENDU que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

VU les articles 393 à 442 du Code précité relatifs aux règlements régionaux;

VU le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins transmis par envoi du 11/10/2001;

EMET L'AVIS SUIVANT (Dispositif) :

ATTENDU qu'au plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09/11/1983 (Moniteur Belge du 15/11/1984), la parcelle cadastrée Section A n° 713b est située en zone d'habitat à caractère rural, dans le périmètre d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique, sur 50 mètres de profondeur (au-delà, zone agricole);

CONSIDERANT que la demande vise à régulariser et transformer une construction réalisée en infraction à l'arrière d'une maison voisine n'appartenant pas au demandeur;

CONSIDERANT que ce bâtiment est établi à 1,90 mètre au Sud de la propriété voisine, en arrière-zone, et s'étend sur une longueur de 26,02 mètres;

CONSIDERANT qu'il s'agit d'un bâtiment destiné à la préparation culinaire d'escargots, à leur dégustation, et à leur vente;

CONSIDERANT que ce bâtiment, dont une partie est commerciale, va donc attirer des clients;

CONSIDERANT que l'accès à ce bâtiment se ferait par un passage latéral de 4,45 mètres de largeur sur +/- 30 mètres de profondeur et longeant les propriétés voisines;

CONSIDERANT que la maison voisine existante se trouverait donc enclavée entre ce bâtiment de 26 mètres de longueur à l'arrière, l'accès latéral à ce bâtiment commercial à droite, la voirie en face, et une habitation appartenant au demandeur, à gauche;

CONSIDERANT que cette dernière n'apparaît pas au plan, le plan d'implantation présenté étant incomplet (absence du nom des propriétaires voisins, de la destination des bâtiments voisins; et limites de propriétés non renseignées complètement);

ATTENDU par ailleurs, que l'enquête publique, réalisée du 09/07/2001 au 15/07/2001 et du 16/08/2001 au 23/08/2001, a suscité deux lettres d'opposition;

CONSIDERANT que ces réclamations émanent d'un futur voisin qui compte construire une habitation sur les parcelles voisines de droite, et du voisin immédiat actuel;

CONSIDERANT que les principaux motifs d'opposition sont :

- les passages fréquents vers «l'escargotière» le long des fenêtres des chambres à coucher de la maison voisine;
- l'installation de la cuisine trop près des limites de propriété, et les odeurs qui en découleront;
- le caractère commercial de l'exploitation et les inconvénients qui y sont liés;
- l'absence de parkings pour les voitures, et de places de stationnement sur la voirie;

VU les avis favorables de la C.C.A.T. et du Collège Echevinal;

CONSIDERANT toutefois que ces réclamations déposées lors de l'enquête sont fondées;

CONSIDERANT qu'il ne convient pas d'établir un bâtiment d'exploitation et de petit commerce en arrière-zone, aussi près des habitations voisines;

CONSIDERANT que l'utilisation fréquente de l'accès de +/- 4,45 mètres de largeur serait de plus perturbante pour les habitants voisins;

CONSIDERANT en outre que cet accès qui comprend quelques marches ne serait pas accessible au camion des pompiers;

CONSIDERANT que le projet déposé ne respecte pas la destination de l'arrière-zone qui doit garder une affectation liée à la détente et au loisir privé et calme, et ne pas permettre l'intrusion de chalands dans une zone de cours et jardins;

CONSIDERANT que les bâtiments d'exploitation doivent de préférence être établis le long des voiries équipées et respecter des dégagements suffisants pour ne pas affecter le voisinage;

CONSIDERANT que l'implantation du bâtiment en question ne s'intègre pas dans le contexte résidentiel ici concerné;

AVIS DEFAVORABLE ET CONCLUT AU REFUS DU PERMIS D'URBANISME".

7. Le 16 novembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité.

8. Brigitte DELVALLEE introduit un recours auprès du Gouvernement wallon le 20 décembre 2001, réceptionné le 27 décembre.

9. La commission d'avis sur les recours émet, le 8 février 2002, un avis favorable conditionnel.

10. Brigitte DELVALLEE adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon le 14 mars 2002, réceptionnée le 15 mars.

11. La direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine propose de rejeter le recours, de confirmer la décision du collège des bourgmestre et échevins et de refuser le permis d'urbanisme pour les motifs suivants :

- " Reprise en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur, le solde en zone agricole au plan de secteur et inscrite dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique, la demande consiste en la régularisation et la transformation d'un bâtiment destiné à l'héliciculture. Le projet s'implante dans un quartier essentiellement constitué d'habitations implantées en léger recul par rapport à la voirie. L'implantation est prévue à l'arrière d'une habitation, à plus ou moins 33 mètres par rapport à la voirie. Ledit projet s'étend sur une largeur de plus ou moins 26 mètres.

Le bâtiment a une vocation commerciale. Celui-ci est destiné à la préparation culinaire d'escargots, à leur dégustation et à leur vente. L'implantation d'un commerce en arrière-zone va à l'encontre de la destination première de celle-ci, à savoir être réservée aux activités de loisirs, de détente, ainsi qu'à la verdurisation. Un des principes urbanistiques élémentaires est de structurer l'ordre bâti à partir de la voirie et non de façon désordonnée en arrière-zone. Par ailleurs, l'accès à l'escargotière se fait via un passage de plus ou moins 30 mètres de long et 4,45 mètres de large, lequel longe les propriétés voisines.

Le projet s'implante à proximité immédiate de l'habitation voisine (1,90 mètre). L'activité projetée va engendrer des nuisances diverses et générer l'intrusion de véhicules en arrière-zone.

Les arguments économiques soulevés par le présent projet ne peuvent, à eux seuls, justifier ni compenser les nuisances diverses provoquées sur l'environnement immédiat.

Au vu des éléments développés dans la proposition d'Arrêté ci-jointe, il convient de refuser le permis d'urbanisme".

12. Le 12 avril 2002, le Ministre délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

- " Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le recours introduit le 21 décembre 2001 par Madame DELVALLEE, contre la décision du 16 novembre 2001, par laquelle le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de DOUR refuse le permis d'urbanisme pour la régularisation de la transformation d'un bâtiment destiné à l'héliciculture, sur un bien sis à DOUR (Blaugies), rue de Ropaix, et cadastré section A, n° 713b;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins a été réceptionnée par la demanderesse le 27 novembre 2001;

Considérant que le présent recours a, quant à lui, été réceptionné par le Gouvernement wallon le 27 décembre 2001; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est, dès lors, recevable;

Considérant que les parties ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 1^{er} février 2002,

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code; que cette Commission a transmis, en date du 8 février 2002, l'avis suivant :

(...)

Considérant que le terrain est repris en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur depuis la voirie, avec en surimpression un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique et le solde en zone agricole au plan de secteur de MONS-BORINAGE, approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983;

Considérant que la demande consiste en la régularisation et en la transformation d'un bâtiment pour le destiner à l'héliciculture;

Vu l'avis favorable du 20 septembre 2001 de la Commission consultative communale d'Aménagement du Territoire;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 9 au 15 juillet 2001 et du 16 au 23 août 2001, laquelle a engendré deux réclamations relatives à la perte d'intimité due au passage des clients, au risque de nuisances olfactives, à l'absence de places de parcage ainsi qu'aux horaires d'ouverture;

Considérant que le projet s'inscrit dans un quartier essentiellement constitué d'habitations implantées en léger recul par rapport à la voirie;

Considérant que l'implantation est prévue à l'arrière d'une habitation, à plus ou moins 33 mètres par rapport à la voirie;

Considérant que le mode d'implantation doit se faire en fonction des caractéristiques urbanistiques prédominantes du village; que le bâti projeté doit être conçu en relation avec la voirie afin d'assurer une continuité dans l'aménagement des espaces-rues;

Considérant cependant que, comme le souligne la Commission d'avis sur les recours, le plan de géomètre daté du 8 décembre 2000 fait apparaître que le bâtiment à transformer est existant sur la parcelle 713b; que lors de la passation de l'acte du 20 février 2001, les demandeurs de permis ont acquis l'ensemble de (la) propriété en ce compris la parcelle précitée et sa construction; qu'à l'occasion de cet acte, ni l'administration communale, ni le Fonctionnaire délégué n'ont fait observer que cette construction n'était pas couverte par un permis d'urbanisme;

Considérant dès lors que les demandeurs ont acquis ce bien de bonne foi et qu'il ne nous revient pas de remettre en cause l'implantation de celui-ci;

Considérant que le bâtiment a une vocation commerciale; que celui-ci est destiné à la préparation culinaire d'escargots, à leur dégustation et à leur vente;

Considérant que l'activité envisagée relève du petit artisanat de proximité et participe à une mixité raisonnée des fonctions telles que préconisées par le SDER approuvé par le Gouvernement wallon en date du 27 mai 1999;

Considérant que d'un point de vue architectural et volumétrique, le projet améliore la situation existante;

Considérant que le projet s'implante à proximité immédiate de l'habitation voisine (1,90 mètre) et s'étend sur une largeur de plus ou moins 26 mètres; que les deux bâtiments sont cependant séparés par un écran végétal;

Considérant que les réclamations introduites lors de l'enquête publique ne sont toutefois pas dénuées de tout fondement, quoique aucune plainte n'ait semble-t-il été déposée à l'encontre de la construction du bâtiment et quant à son utilisation préalable;

Considérant en effet que l'accès à l'escargotière se fait via un passage de plus ou moins 30 mètres de long et 4,45 mètres de large, lequel longe les propriétés voisines;

Considérant qu'il convient de limiter l'accès aux bâtiments et à limiter les vues directes;

Considérant que la création de deux emplacements de parking, sur fond propre le long de la rue Ropaix, la plantation d'une haie vive d'essences régionales le long du chemin d'accès entre les parcelles cadastrées section A, n° 713b et section A, 710e et 710f permettront de restreindre les nuisances éventuelles;

Considérant par ailleurs que les demandeurs devront limiter au strict minimum la circulation de véhicules automobiles sur ledit chemin d'accès;

Considérant que le projet n'est pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone ni son caractère architectural;

Considérant, au vu de ces éléments, que le permis d'urbanisme peut être délivré conditionnellement;

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRETE :

ARTICLE 1. - Le recours introduit par Madame DELVALLEE est ACCUEILLI.

La décision du 16 novembre 2001 du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de DOUR est ANNULEE.

Le permis d'urbanisme est ACCORDE, moyennant le strict respect des conditions suivantes :

- deux places de parking seront réalisées sur fond propre le long de la rue Ropaix;
- une haie vive d'essences régionales sera plantée le long du chemin d'accès entre les parcelles 713b et 710e et 710f;
- la circulation automobile sur le chemin d'accès sera limitée au minimum nécessaire";

Considérant que les parties adverse et intervenante soulèvent un déclinatoire de compétence au motif que la demande tend à réformer l'acte attaqué notamment en modifiant l'implantation du local destiné à la préparation culinaire des escargots et la modification du passage et que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour procéder à la réformation d'un acte administratif;

Considérant qu'en l'espèce, la requête introduite devant le Conseil d'Etat a pour intitulé : "Requête devant le Conseil d'Etat"; que pareil intitulé laisse planer une incertitude quant à la nature de la requête; qu'en page 2 de leur requête, les requérants "sollicitent que le permis d'urbanisme ne soit pas accordé pour les raisons développées ci-dessous dans la présente requête"; que force est de constater que le permis est déjà accordé et que les requérants ne postulent pas explicitement son annulation; qu'en outre, en page 4 de leur requête, les requérants précisent qu'ils "introduisent par la présente un recours au Conseil d'Etat basé sur les considérations suivantes : (...)"; qu'ils poursuivent, en page 5, comme suit :

" En résumé les requérants tiennent à faire savoir qu'ils ne sont pas opposés à l'activité projetée par madame Delvallée.

Ils demandent simplement :

1^o) que le local destiné à la préparation culinaire des escargots soit reculé à une distance raisonnable des habitations des requérants afin d'éviter toute nuisance olfactive : madame Delvallée peut le faire sans difficulté puisqu'elle dispose d'un terrain de 200 mètres de profondeur d'une contenance de plus d'un hectare;

2^o) que le passage ne se fasse pas entre les propriétés des quatre requérants soit entre d'une part les parcelles 710e, 710f et 713b mais entre les habitations portant les numéros 225 et 227 de la rue Ropaix, passage appartenant à la propriété de madame Delvallée et qui n'apportera aucun inconvénient au propriétaire du 227 puisqu'aucune fenêtre ni porte ne donnent sur le dit passage.

Les requérants sollicitent donc que leur recours contre l'arrêté du ministre de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement du 12/4/2002 soit accueilli et que le permis d'urbanisme ne soit accordé à madame Brigitte Delvallée, préqualifiée que moyennant les deux modifications présentées par les requérants";

Considérant que la demande, telle qu'elle est introduite par les requérants, consiste en réalité en une demande de réformation de l'acte attaqué et est, dès lors, irrecevable, l'article 14 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973 n'ayant pas attribué cette compétence à la section d'administration du Conseil d'Etat;

Considérant que la correction que tentent d'apporter les requérants dans leur mémoire en réplique et dans leur dernier mémoire est tardive; que l'exception est fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à charge des requérants à concurrence de 175 euros chacun.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.