

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 180.549 du 6 mars 2008

A.84.488/XIII-1194

En cause : 1. **DEFRAIRE** Alain,
 2. **DEVREESE** Yvonne,
 ayant élu domicile chez
 Me Michel JANSSENS, avocat,
 rue de la Procession 25
 1400 Nivelles,

 contre :

 la Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

MEURS Pierre,
rue du Village 75
6230 Obaix.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 mai 1999 par Alain DEFRAIRE et Yvonne DEVREESE qui demandent l'annulation de "l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports de la Région wallonne daté du 22 mars 1999 rejetant un recours de Monsieur le Fonctionnaire délégué de la province du Hainaut et accordant un permis d'urbanisme à Monsieur MEURS pour la construction d'un hangar agricole (réf. n° DB52055/98.4)";

Vu la requête introduite le 12 novembre 1999 par laquelle Pierre MEURS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 22 novembre 1999 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. LANGOHR, auditeur adjoint 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 la demande de poursuite de la procédure de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 20 décembre 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 24 janvier 2008;

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

Entendu, en leurs observations, Me Th. HAUZEUR, loco Me M. JANSSENS, avocat, comparaisant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me P. RENIER, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. Alain DEFRAIRE et Yvonne DEVREESE sont les voisins immédiats du terrain sur lequel Pierre MEURS a érigé, le 1^{er} février 1989, un hangar à matériel de 30 mètres de long sur 20 mètres de large et 6,75 mètres de hauteur. L'arrière du hangar se situerait à une distance approximative de 50 centimètres du terrain des requérants. La propriété des requérants fait partie d'un lotissement à caractère exclusivement résidentiel. Les parcelles sont reprises en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 mètres et au-delà, en zone d'extension de l'habitat à caractère rural,

selon les prescriptions du plan de secteur de Charleroi approuvé par un arrêté royal du 10 septembre 1979.

2. Le 29 avril 1988, Pierre MEURS introduit une première demande de permis de bâtir portant sur un hangar à matériel. Ce permis lui est accordé, le 11 juillet 1988, par le collège des bourgmestre et échevins de Pont-à-Celles.

3. Le 28 mars 1989, Yvonne DEVREESE, seconde requérante en la présente cause, demande l'annulation du permis devant le Conseil d'Etat. Celui-ci, par un arrêt n° 36.830 du 23 avril 1991, annule le permis de bâtir et l'avis favorable émis le 29 juin 1988 par le fonctionnaire délégué, pour les motifs suivants :

" Considérant qu'il ne peut être contesté que faisaient défaut dans le dossier annexé à la demande les éléments suivants : identification du propriétaire de l'immeuble contigu, figuration des caractéristiques de cet immeuble, et photos des bâtiments contigus et voisins;

Considérant qu'il est constant que le plan de situation renseigne erronément une parcelle appartenant à la requérante comme appartenant aux intervenants; que, si les plans mentionnent la présence d'un mur existant, comme le relève la deuxième partie adverse, rien ne permet de croire qu'il s'agit du mur séparatif des propriétés; que les parties adverses invoquent en vain le fait que le plan d'implantation figurant l'ensemble de l'exploitation des époux MEURS permet de déterminer sans aucune difficulté l'étendue de la propriété de ceux-ci; que la contradiction existant entre le plan de situation et le plan d'implantation n'a pas été relevée au cours de l'instruction de la demande, si bien qu'aucune information complémentaire n'a été sollicitée auprès des demandeurs de permis; que les lacunes et erreurs du dossier joint à la demande de permis sont telles que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas évalué de manière complète et exacte les conséquences que pouvait entraîner, pour la requérante, l'érection du hangar litigieux à un mètre de la limite de propriété".

4. Le 23 juin 1989, soit avant le prononcé de l'arrêt, Pierre MEURS introduit une nouvelle demande de permis de bâtir un hangar de matériel.

5. Le 16 juillet 1991, le collège des bourgmestre et échevins transmet le dossier au fonctionnaire délégué, accompagné d'un avis favorable.

6. Le 26 juillet 1991, le service du génie rural de l'administration de l'agriculture et de l'horticulture émet un avis favorable.

7. Le 13 septembre 1991, le fonctionnaire délégué fait savoir au collège des bourgmestre et échevins que le dossier n'est pas complet.

8. Le 13 décembre 1991, Pierre MEURS introduit un nouveau dossier auprès de l'administration communale.

9. Le 24 mars 1992, le fonctionnaire délégué donne l'avis défavorable suivant :

" (...)

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

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

EMET L'AVIS SUIVANT : (dispositif)

Attendu qu'au plan de secteur de CHARLEROI approuvé par A.R. à la date du 10/09/1979, la construction se situe en zone d'habitat à caractère rural sur cinquante mètres de profondeur puis zone d'extension de l'habitat à caractère rural;

Considérant le caractère résidentiel des parcelles sises à droite;

Considérant que vu l'importance du bâtiment une zone de dégagement non aedificandi de cinq mètres est nécessaire vis-à-vis des propriétés afin d'assurer la compatibilité avec le voisinage immédiat.

Considérant qu'une telle disposition n'est pas assurée;

Considérant qu'accessoirement les plaques de béton devraient être de teinte blanche imprégnée dans la masse;

Considérant qu'il y a lieu de préserver le bon aménagement des lieux;

Avis défavorable et conclut au refus du permis de bâtir".

10. Le 30 mars 1992, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis en se fondant sur l'avis du fonctionnaire délégué.

11. Le 14 avril 1992, Pierre MEURS introduit un recours contre cette décision auprès de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut.

12. Le 7 mai 1998, celle-ci déclare le recours fondé pour les motifs suivants :

" Considérant que le bien en cause est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m de profondeur puis en zone d'extension de l'habitat à caractère rural, au plan de secteur de CHARLEROI approuvé par Arrêté royal à la date du 10 septembre 1979;

Considérant, selon les dispositions de l'ex-article 171. 1. 2.2. du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ancien, que ces zones sont destinées à recevoir l'habitat en général ainsi que les exploitations agricoles;

Considérant que le Fonctionnaire délégué évoque le caractère résidentiel des parcelles sises à droite et estime que, vu l'importance du bâtiment, une zone de dégagement non aedificandi de 5 m est nécessaire vis-à-vis des propriétés afin

d'assurer la compatibilité avec le voisinage immédiat (une telle disposition n'étant pas assurée);

Considérant que le Service technique des Bâtiments estime que les motifs justifiant cet avis, et notamment la plainte déposée par la propriétaire de la parcelle voisine, ne sont plus d'actualité et suggère d'émettre un avis favorable sur cette requête;

Considérant que du point de vue réglementaire, on peut noter que seules les notions de bon aménagement des lieux et de compatibilité avec le voisinage immédiat sont à considérer; que par exemple, aucune réglementation particulière n'impose une zone de dégagement de 5 m;

Considérant d'autre part, que la remarque du Fonctionnaire délégué concernant les plaques de béton est réellement accessoire puisque le plan tel que modifié le 27 juin 1991, présente "des plaques de béton blanc" (au lieu de "plaques de béton de teinte blanche imprégnée dans la masse" tel que souhaité);

Considérant pour le surplus, qu'il résulte de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement que le projet n'est pas de nature à nuire à celui-ci".

13. Le 24 juin 1998, le fonctionnaire délégué introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre cette décision.

14. Le 22 mars 1999, la partie adverse rejette le recours et confirme la décision de la députation permanente; il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Considérant que le projet est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de CHARLEROI approuvé par Arrêté royal du 10 septembre 1979;

Considérant que l'article 171.1.2.2. ancien du Code précité est applicable au cas d'espèce et précise que : «Les zones d'habitat à caractère rural sont destinées à recevoir l'habitat en général ainsi que les exploitations agricoles»;

Considérant qu'en date du 11 juillet 1988, le Collège des Bourgmestre et Echevins de PONT-A-CELLES a délivré à Monsieur MEURS un permis de bâtir un hangar destiné à abriter du matériel agricole; que le susnommé a, dès lors, construit le bâtiment sur sa propriété;

Considérant que, après achèvement de cette construction, le demandeur a pris connaissance de la requête introduite au Conseil d'Etat par sa voisine; que ladite requête a engendré, par arrêt du 23 avril 1991, l'annulation du permis délivré en 1988;

Considérant que Monsieur MEURS sollicite la régularisation dudit bâtiment;

Considérant que le hangar est implanté dans la cour de la ferme du demandeur; que celle-ci est entourée d'un haut mur d'enceinte; qu'un sentier communal dont l'assiette semble avoir été déplacée par l'usage longe la propriété du demandeur;

Considérant que le hangar est construit à environ 0,5 mètre dudit mur;

Considérant que l'objet de la demande fait partie intégrante de l'exploitation agricole;

Considérant qu'une importante végétation camoufle le bâtiment;

Considérant que l'habitation voisine de droite est située à environ 20 mètres du hangar;

Considérant, au vu de ces divers éléments, qu'il n'y a pas lieu d'imposer un recul de 5 mètres;

Considérant que cette construction est réalisée à l'aide de plaques de béton peintes en blanc; que, selon les dires du demandeur, seule la façade arrière du bâtiment n'est pas de teinte blanche;

Considérant qu'enduire cette façade de couleur blanche la rendrait perceptible et, par conséquent, préjudiciable pour la voisine plaignante; que cette solution n'est, dès lors, pas opportune;

Considérant que la demande s'intègre correctement au bâti local; que tant au niveau de son implantation que des matériaux utilisés, le bâtiment est compatible avec le voisinage immédiat; qu'il est opportun d'accorder le permis d'urbanisme";

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance, de la contradiction, de l'erreur et de l'inadéquation dans les motifs ainsi que de la violation de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne; que, dans la deuxième branche du moyen, ils font valoir que la motivation d'un acte administratif doit reposer sur des éléments exacts en fait et soutiennent que différents éléments pris en compte dans la motivation de l'acte attaqué seraient inexacts; qu'ils prétendent que l'habitation située à droite se trouverait à moins de 20 mètres du hangar et que la végétation à proximité du bâtiment ne le camouflerait pas, a fortiori durant l'hiver; qu'en outre, selon eux, aucun élément du dossier ne ferait état d'un écran végétal; qu'ils affirment qu'en raison du caractère réduit de la motivation, ces erreurs revêteraient une importance toute particulière;

Considérant que les parties adverse et intervenante répondent qu'il n'est pas erroné d'indiquer que la maison voisine est située à environ 20 mètres du hangar et que les requérants ne démontreraient pas l'inexactitude qu'ils dénoncent; qu'en ce qui concerne la végétation dont ils estiment qu'elle ne serait pas de nature à camoufler le bâtiment, la partie adverse soutient que les requérants se sont contentés de substituer leur appréciation à celle de l'administration sans démontrer une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de l'excès de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que,

selon eux, la partie adverse a délivré le permis litigieux en se fondant sur des considérations erronées; qu'à l'appui du moyen, ils affirment que la maison la plus proche se trouve à moins de 20 mètres du hangar et en contrebas de celui-ci; qu'ils considèrent également que l'écran végétal existant est insuffisant pour permettre de le camoufler; qu'ils en concluent que la partie adverse, en estimant que l'habitation la plus proche se situait à 20 mètres du hangar et qu'un écran végétal camouflait celui-ci, a fondé sa décision sur des éléments contredits par le dossier administratif; que, selon eux, ces éléments ainsi que la taille du hangar et la proximité d'un quartier résidentiel devaient conduire l'autorité à refuser l'autorisation sollicitée;

Considérant que la partie adverse répond que les pièces versées au dossier administratif, en particulier les photos, montreraient que le bâti environnant n'est pas exclusivement de type résidentiel; que, selon elle, pour s'en convaincre, il suffit de prendre en considération l'exploitation agricole existante appartenant au bénéficiaire du permis et voisine de la propriété des requérants; qu'elle fait valoir que l'habitation voisine est située à environ 20 mètres du hangar et en contrebas, comme le laisserait apparaître le plan; qu'elle affirme encore que la considération relative à l'insuffisance de l'écran végétal relève d'une question d'appréciation et qu'au surplus les requérants ne démontreraient pas que l'appréciation de l'autorité est déraisonnable, compte tenu de la situation des lieux;

Considérant, sur la deuxième branche du premier moyen et le deuxième moyen examinés ensemble, que selon les plans produits au dossier administratif, l'habitation des requérants, érigée en biais par rapport au hangar litigieux, se situe entre 16 et 21 mètres de celui-ci selon le pignon de l'habitation considéré, en sorte que l'acte attaqué n'est pas erroné en indiquant que ladite distance qui sépare ces deux immeubles est d'environ 20 mètres; qu'au vu des photos produites dans le dossier administratif, il paraît par contre tout à fait erroné de considérer "qu'une importante végétation camoufle le bâtiment"; qu'en effet, il n'est pas douteux que le hangar critiqué est bien visible, notamment depuis la propriété des requérants; qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué, ce que rappelle le mémoire en réponse, qu'il s'agit d'un élément prépondérant qui a décidé la partie adverse à rejeter le recours du fonctionnaire délégué qui estimait qu'un recul de 5 mètres par rapport à l'habitation des requérants était nécessaire; que, dans cette mesure, la deuxième branche du premier moyen et le deuxième moyen sont fondés,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports de la Région wallonne du 22 mars 1999 rejetant le recours du fonctionnaire délégué de la province du Hainaut et accordant un permis d'urbanisme à Pierre MEURS pour la construction d'un hangar agricole (réf. n° DB52055/98.4).

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 471,01 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 347,06 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le six mars deux mille huit 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.