

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 193.589 du 27 mai 2009

A. 145.537/XIII-3232

En cause :

1. **HUGON** Didier,
 2. **VAN DER HEYDEN** John,
 3. **LURKIN** Monique,
- ayant tous élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

1. **la Commune de Libin,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 19 décembre 2003 par Didier HUGON, John VAN DER HEYDEN et Monique LURKIN qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 24 octobre 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Libin à Francis WILMET pour la régularisation de bâtiments agricoles et la construction d'un préau agricole en extension, sur un terrain sis rue de Poix, cadastré section B, n^{os} 782w, 782y et 1255p5;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique et ampliatif;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, 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 la lettre valant dernier mémoire et demande de poursuite de la procédure de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 19 mars 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 avril 2008 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Philippe BOUILLARD, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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

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. Les requérants sont propriétaires de leurs habitations sises rue de Poix, 146, 150 et 147 à Libin, dans un lotissement résidentiel. Ils sont voisins immédiats ou proches de Francis WILMET, exploitant agricole établi rue de Poix, 144. Didier HUGON est propriétaire des parcelles 782m et 782l. La propriété de Francis WILMET se prolonge hors lotissement, à l'arrière, par un terrain sur lequel, le 19 avril 1989, il a obtenu de pouvoir bâtir une remise agricole.

2. Le 15 juin 1994, il a obtenu un permis de bâtir pour la construction d'une autre remise agricole qui, selon le plan, devait s'implanter à 5 mètres de la première remise et à 6 mètres de la propriété de Didier HUGON. Francis WILMET a méconnu les prescriptions de ce permis en accolant la nouvelle remise à celle déjà existante et en ne respectant qu'une distance de 2,50 mètres par rapport à la propriété de Didier HUGON. En outre, alors que la nouvelle remise avait pour destination déclarée le stockage des fourrages et le rangement du matériel, elle servirait, selon les constatations de la direction générale de l'agriculture, de stabulation libre semi-paillée pour 40 bovins.

3. Au cours de l'année 2000, Francis WILMET entreprend, sans disposer d'un permis d'urbanisme à cet effet, de creuser le sol sur plus de 2,50 mètres de profondeur le long de la nouvelle remise, du côté de la propriété de Didier HUGON,

afin d'y construire un préau agricole en extension de cette remise. Ces travaux, ainsi que la non-conformité des bâtiments existants, font l'objet d'un procès-verbal dressé à charge de l'intéressé par la police rurale de Libin le 23 juin 2000.

4. Le 20 août 2001, Francis WILMET introduit une demande de permis pour la régularisation des bâtiments agricoles existants et pour la construction d'un préau agricole en extension. Tant le hangar à régulariser que le préau envisagé se trouvent à une distance d'environ 2,50 mètres de la limite de propriété de Didier HUGON.

5. A cette époque, les différentes parties s'accordent pour considérer que le terrain sur lequel sont situées les constructions à régulariser et à construire est inscrit, au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau, pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie, la plus importante, en zone agricole. Or il n'est plus contesté que cette portion du territoire de Libin classée en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur coïncide avec l'unité urbanistique n° 3 définie par le règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de Libin, approuvé par le conseil communal le 29 octobre 1992 (version revue et corrigée en mars 1993), unité urbanistique dont les constructions doivent respecter la règle suivante : "la distance comprise entre la façade arrière et la limite parcellaire de fond sera au moins de 10 mètres". Quant à la portion du territoire de Libin classée en zone agricole au plan de secteur, il n'est pas contesté qu'elle correspond à l'unité urbanistique n° 5 définie par le même R.C.U. de Libin, unité urbanistique dont les constructions doivent respecter la règle suivante : "Il sera ménagé un dégagement latéral de 5 mètres minimum par rapport aux héritages voisins".

6. La demande de permis impliquait donc dérogation au R.C.U.. A la suite de divers avis, d'une réclamation introduite par les époux HUGON dans le cadre de l'enquête publique et à l'invitation écrite du collège des bourgmestre et échevins de "modifier l'implantation du projet d'extension en le situant intégralement en zone agricole", Francis WILMET introduit une nouvelle demande de permis qui donne lieu à un accusé de réception le 11 janvier 2002. Le projet d'extension (auvent) est cette fois situé à 8,50 mètres de la limite de propriété de Didier HUGON, tandis que la remise à régulariser se trouve toujours à 2,50 mètres de cette limite.

7. Le permis est octroyé par le collège des bourgmestre et échevins de Libin le 5 avril 2002. Sur recours de Didier HUGON, le Conseil d'Etat annule ce permis par son arrêt n° 122.056 du 7 août 2003.

8. Entre-temps et sans attendre l'issue du recours pendant devant le Conseil d'Etat, Francis WILMET avait introduit, le 11 janvier 2003, une troisième demande de permis pour les mêmes bâtiments. Cette demande est accompagnée d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement. Il se déduit de la rédaction de cette demande et de cette notice qu'il s'agit cette fois d'une demande de régularisation pour le tout, l'auvent ayant été construit entre-temps. En ce qui concerne l'implantation des bâtiments, la demande est identique à celle qui a donné lieu au permis du 5 avril 2002 annulé par le Conseil d'Etat. Le plan prévoit en outre une "zone de stockage de boules" en fond de terrain, les boules étant visibles sur une des photos jointes au dossier de demande. Le R.C.U. prévoit, pour l'unité urbanistique n° 5 (zone agricole) dans laquelle est située la zone de stockage, que "les implantations au sol non permanentes telles que les silos, dépôts de "boules", etc., devront respecter une distance minimum de 100 mètres de toute habitation de tiers".

9. La commune soumet la demande à la direction générale de l'agriculture de la Région wallonne, circonscription de Neufchâteau, qui remet un avis favorable en date du 18 mars 2003. En ce qui concerne le stockage des boules, cet avis indique qu'il est souhaitable de le déplacer de minimum 2 mètres vers le nord-est, afin que les boules soient éloignées de la fumière.

10. L'enquête publique est organisée du 10 au 24 mars 2003. Elle porte sur plusieurs dérogations aux prescriptions du R.C.U. de Libin, unité urbanistique n° 3, dont la "distance entre la façade arrière et la limite parcellaire de fond égale à 2,50 m au lieu de 10 m".

Une réclamation émane des trois requérants. Elle contient diverses objections formulées sur la base des plans de l'architecte et de la notice d'évaluation des incidences, et s'achève sur cette conclusion : "Tout ceci nous amène à refuser en bloc la présence de boules, de fumier et de nouvelles citernes".

11. Le 10 mars 2003, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) de Libin émet un premier avis, consistant au maintien de celui qu'elle avait donné le 15 octobre 2001, à savoir, pour l'essentiel, qu'elle s'abstient d'un avis sur la régularisation des infractions car dans ce type de procédure elle est mise devant le fait accompli, et qu'en ce qui concerne le projet d'extension, elle estime que son implantation doit respecter la distance initialement prévue pour les bâtiments existants, soit 6 mètres par rapport à la limite de propriété arrière.

12. Le 19 mai 2003, la C.C.A.T. donne un second avis rédigé comme suit :

- " Dans le cadre de ce dossier, il a été constaté a posteriori que le stockage des boules prévu au plan est situé à moins de 100 mètres d'une habitation.
Or le R.C.U., en unité urbanistique n° 5, section IV, impose cette distance minimale par rapport à toute habitation de tiers pour toutes les implantations au sol non permanentes telles que silos, dépôts de boules, etc....
Après en avoir délibéré, la C.C.A.T. demande que l'implantation des boules soit conforme au R.C.U.".

13. Le 20 juin 2003, Francis WILMET écrit aux autorités communales de Libin pour demander expressément la dérogation au R.C.U., unité urbanistique n° 5, en ce qui concerne l'emplacement du stockage des boules.

14. Une seconde enquête publique est alors organisée sur ce seul point, du 1^{er} au 15 juillet 2003. Une réclamation émane des requérants auxquels se sont joints deux autres voisins de la rue de Poix. Monique LURKIN enverra en outre une réclamation manuscrite. Sont évoqués le fait que les boules sont déjà présentes, mais pas exactement au lieu prévu par le plan, et que leur enfumage cause de grands désagréments.

15. Le 22 août 2003, le collège des bourgmestre et échevins émet l'avis qui suit, sur l'ensemble des dérogations demandées :

- " Le Collège échevinal de Libin émet un AVIS FAVORABLE concernant les demandes soumises à la première enquête publique qui porte sur la régularisation des bâtiments existants, ainsi que sur la demande d'extension.
En ce qui concerne la demande relative à l'implantation des boules, le Collège émet un AVIS FAVORABLE sur l'implantation proposée au plan, considérant que le demandeur ne dispose pas d'un terrain de stockage à plus de 100 mètres de l'habitation la plus proche et qu'il est de ce fait contraint de prévoir une zone sur le site même de l'exploitation.
Cet avis favorable est conditionné par un respect strict, de la part du demandeur, de la zone de stockage prévue aux plans".

16. Le 29 août 2003, le collège des bourgmestre et échevins émet l'avis suivant sur les réclamations déposées :

- " Le projet tel que déposé par le demandeur résulte d'une longue concertation entre ce dernier et le service d'urbanisme de la commune de Libin.
Les travaux d'aménagement proposés tiennent compte au mieux de la minimisation de l'impact sur le voisinage et des réclamations de celui-ci".

17. Le 2 octobre 2003, le fonctionnaire délégué transmet sa décision sur les dérogations; elle est rédigée comme suit :

" Attendu que l'enquête réglementaire s'est déroulée du 1.07.2003 au 15.07.2003;
 Considérant que durant cette période, trois réclamations ont été introduites;
 Vu le reportage photographique;
 Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
 Vu l'avis de la Direction Générale de l'Agriculture du 18.03.2003;
 Tenant compte du permis d'urbanisme délivré en date du 5.04.2002 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de LIBIN et de mon avis favorable du 7.04.2003 relatif au permis d'exploiter;
 Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins du 22.08.2003;
 Vu l'avis de la CCAT du 19.05.2003
 J'accorde la dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme (unité urbanistique n° 5) qui concerne l'implantation de stockage des boules pour autant que l'avis de la Direction Générale de l'Agriculture soit respecté (déplacement de minimum 2M. vers le Nord-Est).
 En ce qui concerne les dérogations relatives aux prescriptions de l'unité urbanistique n° 3, la demande est nulle et non avenue, étant donné que le projet se situe en zone agricole (cf. plan d'implantation en annexe)".

18. Le plan d'implantation auquel le fonctionnaire délégué fait allusion a été déposé le 25 mai 2004 et figure donc finalement au dossier. Y est jointe la "directive de Mme SARLET" sur la base de laquelle ce repérage a été effectué. Cette directive du 14 juin 2001, relative à la profondeur des zones d'habitat en ruban, énonce que les zones d'habitat commencent au bord de la voirie et sont calculées suivant certaines modalités. En l'espèce, sur le plan d'implantation, ce calcul a pour effet de reculer la zone d'habitat à caractère rural de plusieurs mètres, l'accotement droit de la chaussée y étant désormais englobé; la totalité du projet de Francis WILMET figurerait dès lors en zone agricole et donc en unité urbanistique n° 5 au R.C.U.. Le fonctionnaire délégué indique, dans sa lettre d'accompagnement, qu'"en ce qui concerne le dégagement latéral de 5 mètres, celui-ci n'est effectivement pas respecté. Le dégagement est de 4,50 mètres". Il ne précise toutefois pas à quel endroit du plan s'applique cette indication, et le plan lui-même ne permet pas de comprendre entre quelles limites serait située cette distance de 4,50 mètres.

19. Le 24 octobre 2003, le collège des bourgmestre et échevins octroie le permis demandé, sur la base de la motivation particulière qui suit :

" Considérant qu'au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau (...), le projet se situe en zone agricole;
 Considérant que selon le règlement communal d'urbanisme (...), le projet se situe en unité urbanistique n° 5;
 (...)
 Vu le dossier complet et qu'il résulte de l'examen que la construction projetée ne compromet pas le bon aménagement des lieux;
 Vu l'avis favorable du fonctionnaire délégué daté du 15/10/2003 (...), concernant les demandes de dérogations;
 Vu l'avis ci-annexé du Ministère de la Région wallonne, Direction générale de l'Agriculture (...), daté du 18 mars 2003, portant la référence (...)"

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 78, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et de la motivation erronée de l'acte, en ce que, première branche, l'acte attaqué, suivant en cela la position du fonctionnaire délégué, considère que le permis d'urbanisme ne déroge pas à l'unité urbanistique n° 3 du R.C.U., la profondeur de la zone d'habitat de 50 mètres étant calculée, sans aucune base légale ou réglementaire, à partir de l'axe central de la voirie, ce qui rejette les bâtiments litigieux intégralement en zone agricole, alors que lesdits bâtiments empiètent sur plusieurs mètres à l'intérieur de la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, donc à l'intérieur de la zone urbanistique n° 3 au R.C.U. dont ils devaient respecter les prescriptions, que rien ni aucun texte ne permet d'inclure dans la profondeur de 50 mètres de la zone d'habitat tout ou partie de l'espace affecté à la voirie, et que la lettre-circulaire de Madame SARLET du 14 juin 2001 contient à cet égard une interprétation contestable et sans fondement; qu'à l'appui de la seconde branche, ils font valoir que l'acte attaqué octroie une dérogation implicite et par là irrégulière au R.C.U., car, pour l'essentiel, les bâtiments à régulariser sont situés en zone urbanistique n° 5 au R.C.U., lequel exige le respect d'un dégagement latéral de 5 mètres minimum par rapport aux héritages voisins, alors que ces bâtiments sont sis à environ 2,50 mètres des limites de fond des propriétés respectives;

Considérant que la première partie adverse ne répond pas au moyen; que, selon la seconde partie adverse, il ressort du plan de repérage que le projet litigieux n'est pas situé sur quelques mètres en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, mais s'implante intégralement en zone agricole; qu'il s'ensuit, selon elle, qu'il ne déborde dès lors pas dans la zone urbanistique n° 3 du R.C.U.; qu'en réponse à la seconde branche du moyen, la seconde partie adverse observe qu'effectivement le dégagement latéral n'est pas de 5 mètres mais de 4,5 mètres et soutient "qu'une différence à ce point minime ne nécessitait évidemment pas de dérogation au R.C.U.";

Considérant que l'examen des plans déposés à l'appui de la demande de permis fait apparaître que le hangar intitulé "stabulation" faisant l'objet de la demande de régularisation reste implanté à une distance de 2,50 mètres, et non de 4,50 mètres de la limite parcellaire de fond, et longe ainsi, sur plus de 10 mètres, la parcelle 7821 appartenant au requérant Didier HUGON;

Considérant que la seconde partie adverse admet que le projet figure en unité urbanistique n° 5 au R.C.U. et que l'implantation doit respecter une distance de 5 mètres par rapport aux fonds voisins;

Considérant que la distance effective au plan de 2,50 mètres est inférieure à celle-ci; que quand bien même cette distance aurait été de 4,50 mètres, la différence aurait encore représenté 10% par rapport à une distance de 5 mètres et aurait obligé l'autorité administrative à statuer explicitement sur la demande de dérogation au R.C.U.; que le moyen est fondé en sa seconde branche;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner la première branche du premier moyen ni le second moyen de la requête lesquels, à les supposer fondés, ne pourraient conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 24 octobre 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Libin à Francis WILMET pour la régularisation de bâtiments agricoles et la construction d'un préau agricole en extension, sur un terrain sis rue de Poix, cadastré section B, n^{os} 782w, 782y et 1255p5.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 525 euros, sont mis à la charge des parties adverses.

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

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

Le Greffier,

M.-Chr. MALCORPS.

Le Président,

M. HANOTIAU.