CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 198.266 du 26 novembre 2009

A.193.839/XIII-5356

En cause : 1. **FRANSSEN** Albert,

2. **REINA** Francesca,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Patrizio GIANGIULIO, avocat,
rue du Crucifix, 109
4040 Herstal,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove, 14 A
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIIIe CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 27 août 2009 par Albert FRANSSEN et Francesca REINA qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution "de la décision de refus, prise sur recours le 2 juillet 2009 par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne, d'un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à 4632 Cerexhe-Heuseux, rue Valeureux Champs, cadastré section A, n/ 45 a, ayant pour objet la construction d'une habitation";

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de Mme MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 23 octobre 2009, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 25 novembre 2009 à 10.00 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me P. GIANGIULIO, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, 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. Le 8 avril 2008, Albert FRANSSEN introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Cerexhe-Heuseux, rue Valeureux Champs, cadastré section A, n/ 45 a, ayant pour objet la construction d'une habitation. Le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de Liège, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987. Le projet a pour but de fournir un nouveau logement aux requérants, exploitants agricoles et locataires de la ferme du père du premier requérant, Lambert FRANSSEN, qui a décidé de mettre fin à la location du logement actuel des requérants pour le 31 décembre 2010, les autres constructions de l'exploitation restant à leur disposition pour l'exploitation de la ferme.

2. Le 19 novembre 2008, la direction générale de l'Agriculture émet un avis défavorable, considérant que l'implantation du logement des exploitants doit se situer à 15 mètres maximum de l'exploitation existante.

3. Le 1er décembre 2008, le collège communal de Soumagne émet un avis favorable conditionnel en soutenant l'implantation choisie par les requérants.

4. Le 18 décembre 2008, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable, accompagné d'une série de conditions pour que la construction du nouveau logement des exploitants, qu'il juge nécessaire, se réalise de manière homogène et harmonieuse.

5. Le 5 février 2009, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité par Albert FRANSSEN.

6. Le 3 mars 2009, les requérants introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de ce refus.

7. Le 22 avril 2009, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable, estimant que l'implantation retenue permet d'articuler l'habitation projetée aux habitations existantes.

8. Le 2 juillet 2009, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne refuse le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;
Considérant que Monsieur Albert FRANSSEN a introduit une demande de permis d*urbanisme relative à un bien sis à SOUMAGNE (Cerexhe-Heuseux), rue Valeureux Champs, cadastré 5ème division, section A, n/45 a, et ayant pour objet la construction d*une habitation;
Considérant qu*en date du 26 janvier 2009, le collège communal de SOUMAGNE a refusé le permis d*urbanisme;
Considérant que la décision du collège communal a été envoyée au demandeur le 4 février 2009;
Considérant que Monsieur VAN ROOSBROECK, architecte, agissant au nom du demandeur, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 3 mars 2009, réceptionné le 5 mars 2009; qu*il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu*il est recevable;
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;
Considérant que cette audition devant la Commission d*avis a eu lieu le 22 avril 2009;
Considérant que cette Commission a transmis, en date du 4 mai 2009, un avis favorable (voir annexe);
Considérant que Monsieur VAN ROOSBROECK a introduit une lettre de rappel en date du 29 mai 2009, réceptionnée le 2 juin 2009;
Considérant que le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de LIEGE, adopté par Arrêté de l*Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n*a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d*évaluation des incidences sur l*environnement;
Considérant que l*article 35 du Code wallon de l*aménagement du territoire, de l*urbanisme et du patrimoine précise notamment que :
« La zone agricole est destinée à l*agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.
Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l*exploitation et le logement des exploitants dont l*agriculture constitue la profession»;
Considérant que la Direction générale opérationnelle de l*Agriculture, des Ressources naturelles et de l*Environnement, Département de la Ruralité et des Cours d*Eau, Service extérieur de Huy, a émis, le 18 juin 2008, un avis défavorable suivi le 19 novembre 2008 par un second avis défavorable motivé comme suit :

« Le demandeur, né le 21/11/1960, est agriculteur à titre principal depuis 1983. Il gère une exploitation laitière d*environ 35 vaches en production pour un total de 80 bovins sur 25 hectares. Dans la présente demande, il est fait mention que le père de l*exploitant souhaite récupérer la partie habitation occupée en location par son fils. On peut dans ces conditions considérer qu*un logement s'avère de fait nécessaire pour la continuité de ladite exploitation. Dans le cas présent, pour ce qui est de l*emplacement choisi pour la construction de la nouvelle habitation, notre administration considère manquer d*éléments probants qui pourrait l*amener à déroger à la distance de 15 mètres des bâtiments d'exploitation existants. Afin de garantir la bonne intégration au cadre bâti et non bâti comme le souligne le CWATUP, nous serions d*avis que la nouvelle habitation soit implantée à droite et le long de l*allée en béton armé donnant accès à l*étable, quitte à déplacer le passage emprunté par les vaches pour accéder à la prairie située en face, puisque ce dernier est totalement virtuel et localisé au sein d*une prairie permanente. Pour ce qui est des risques d*inondation, des travaux de voirie et pose d*égouts (projet de station de refoulement) devraient en atténuer les effets. Enfin, il est important de rappeler qu*en matière de permis d*urbanisme, l*avis rendu par l*Administration de l*agriculture reste un avis consultatif et non décisionnel.

AVIS DEFAVORABLE»;

Considérant que le demandeur justifie sa demande en raison du souhait de Monsieur Lambert FRANSSEN (père du demandeur) de récupérer l*habitation sise 54, rue Valeureux Champs (parcelle cadastrale n/35 g) donnée en location au demandeur; que, sur la base des éléments du dossier et des renseignements fournis par l*administration communale, Monsieur Lambert FRANSSEN est également propriétaire de la parcelle cadastrale n/ 30 f accueillant également une fonction résidentielle;

Considérant dès lors qu*il y aurait 3 logements en zone agricole pour la même exploitation; que cela n*est pas justifié;

Considérant, à titre subsidiaire, que le demandeur est également propriétaire de l*habitation cadastrée 28 L et 28 K sise à proximité du projet, en zone d*habitat à caractère rural;

Considérant de plus que l*habitation projetée génère d*importants déblais en raison de la réalisation d*un garage en sous-sol; que ces modifications du relief du sol ne sont pas suffisamment précisées aux plans; que, toutefois, sur la base des éléments du dossier, l*option de réaliser un garage en sous-sol n*apparaît pas judicieuse compte tenu de la configuration naturelle du terrain,

DECIDE :

Article 1er. - Le permis d*urbanisme sollicité par Monsieur FRANSSEN est refusé.

[...]";

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé le 16 octobre 2009 et rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le moyen unique de la requête est fondé;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en ce que, première branche, le Gouvernement wallon ne motive pas la raison pour laquelle il s'écarte de l'avis favorable émis par la commission d'avis sur les recours au profit de l'avis défavorable émis par la direction générale de l'agriculture

et en ce que, deuxième branche, le Gouvernement wallon commet une erreur lorsqu'il considère qu'il y aurait 3 logements en zone agricole pour la même exploitation; qu'ils soutiennent que s'il est vrai que le propriétaire des requérants, Lambert FRANSSEN, est propriétaire d'un autre immeuble à fonction résidentielle (parcelle cadastrale n/ 30f), situé en zone agricole, il est faux de prétendre que cet immeuble aurait un quelconque rapport avec l'exploitation gérée par les requérants; que, selon eux, ce logement situé sur la parcelle n/ 30f est en réalité affecté à une autre ferme, dont Lambert FRANSSEN a hérité en 1994, et qui n'est plus exploitée actuellement; qu'en une troisième branche, ils font valoir que le Gouvernement wallon commet une erreur dans l'appréciation qu'il livre à propos des déblais qui seraient générés par le projet; qu'ils exposent que c'est en raison de la déclivité du terrain qu'un garage en sous-sol a été envisagé, précisément dans le but d'éviter d'importants déblais; qu'il relèvent que, comme l'a précisé leur architecte dans une attestation du 25 août 2009, les déblais et remblais seront de l'ordre de 40 centimètres maximum et, au seul endroit où cette différence de niveau est dépassée, le terrain sera aménagé à l'aide de murs de soutènement;

Considérant que la partie adverse répond à la première branche du moyen, que l'avis de la commission d'avis sur les recours ne lie pas le ministre et que ce dernier justifie à suffisance dans l'acte attaqué les raisons pour lesquelles il a décidé de ne pas suivre cet avis; que, selon elle, s'agissant de la deuxième branche du moyen, c'est à juste titre que le ministre a pu considérer qu'il y aurait trois logements en zone agricole, pour une même exploitation, et qu'un tel nombre de logements n'était pas justifié; qu'elle fait valoir que la troisième branche critique un motif surabondant qui n'est pas de nature à justifier à lui seul l'adoption de l'acte attaqué;

Considérant qu'il ressort de l'article 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) que la zone agricole peut comporter le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession;

Considérant qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que le premier requérant est agriculteur de profession et qu'il exploite la ferme de Lambert FRANSSEN, son père, même s'il n'est propriétaire ni des bâtiments d'exploitation (grange, étable, laiterie et hangar) ni du logement affecté à l'exploitation; qu'il n'est pas davantage contesté qu'à partir du 31 décembre 2010, les requérants ne pourront plus disposer du logement situé sur la parcelle n/ 35g, à proximité immédiate de la ferme; que ce logement sera repris par Lambert FRANSSEN, père du premier requérant, agriculteur retraité, et ne pourra dès lors plus être qualifié de logement des exploitants au sens de l'article 35 du CWATUPE; qu'il s'ensuit que c'est erronément que le ministre compte

ce logement parmi les 3 logements qu'il dénombre comme étant affectés en zone agricole à une même exploitation; que, de même, c'est à tort que l'auteur de l'acte attaqué considère que le logement actuel de Lambert FRANSSEN, situé en face de la ferme, sur la parcelle n/ 30f, constitue un deuxième logement affecté à l'exploitation de cette ferme, dès lors que le père du premier requérant n'exploite plus sa ferme et que ce logement privé existe indépendamment de l'exploitation de la ferme litigieuse et n'est pas affecté à l'exploitation de celle-ci; que le projet de nouveau logement pour les requérants, sis sur leur parcelle n/ 45 a, sera l'unique logement des exploitants de la ferme litigieuse, au sens de l'article 35 du CWATUPE; que, tant la direction générale de l'agriculture, dans son second avis défavorable émis le 19 novembre 2008, que le fonctionnaire délégué, dans son avis défavorable du 18 décembre 2008, ont estimé que le principe d'une nouvelle habitation devait être admis, en raison de la perte du logement des exploitants de la ferme litigieuse, les seules réserves émises étant liées au choix de l'implantation de la nouvelle construction;

Considérant que l'acte attaqué ne tire aucune conséquence concrète du fait, relevé à titre subsidiaire, que le premier requérant est propriétaire de l'habitation cadastrée 28 L et 28 K, sise à proximité du projet, en zone d'habitat à caractère rural; que, dès lors, ce motif est surabondant et sans portée quant à la légalité de l'acte attaqué, même s'il faut relever que cet immeuble appartenant au premier requérant est situé en zone d'habitat à caractère rural, à plus de 150 mètres de l'exploitation litigieuse et non en zone agricole, de sorte que son existence n'a pas d'influence sur la question que pose le présent recours, liée à la légalité ou non d'un logement en zone agricole au sens de l'article 35 du CWATUPE;

Considérant qu'en estimant erronément qu'il y aurait trois logements en zone agricole pour une même exploitation, l'acte attaqué ne motive pas adéquatement la raison pour laquelle il estime que ce principe d'une nouvelle construction ne peut être admis; que le moyen unique est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulée la décision de refus, prise sur recours le 2 juillet 2009 par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne, d'un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Cerexhe-Heuseux, rue Valeureux Champs, cadastré section A, n/ 45 a, ayant pour objet la construction d'une habitation.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-six novembre deux mille neuf par :

M. DAOUT, conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN. Fr. DAOUT.