

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.924 du 19 décembre 2011

A. 192.905/XIII-5289

En cause :

1. **BRAWERMAN** Philippe,
 2. **BERCKMANS** Christine,
 3. **la Société privée à responsabilité limitée INDRANI**,
 4. **ZIELBAUWER** Jean-Louis,
 5. **ROZENBERG** Pascale,
- ayant tous élu domicile chez
Mes Monique KESTEMONT et
Michel KAROLINSKI, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Genappe**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

SNEESSENS Raymond,
ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 5 juin 2009 par Philippe BRAWERMAN, Christine BERCKMANS, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) INDRANI, Jean-Louis ZIELBAUWER et Pascale ROSENBERG en ce qu'ils demandent l'annulation de la délibération du 4 mars 2009 du collège communal de la ville de Genappe accordant à Raymond SNEESSENS un permis d'urbanisme en vue de la construction de trois maisons unifamiliales avec leur garage sur un terrain situé à Loupoigne, chemin de Waronche, cadastré section B, n° 30g;

Vu la requête introduite le 26 juin 2009 par laquelle Raymond SNEESSENS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 196.272 du 22 septembre 2009 accueillant la requête en intervention introduite par Raymond SNEESSENS, suspendant l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 20 octobre 2009 par la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 7 décembre 2009 accueillant la requête en intervention introduite par Raymond SNEESSENS dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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 seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 26 septembre 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 1^{er} décembre 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. KAROLINSKI, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 ont été exposés dans l'arrêt n° 196.272 du 22 septembre 2009 qui a suspendu l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 206, § 1^{er}, alinéa 3 et de l'article 452/23 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué autorise l'urbanisation d'un site classé, alors que, d'abord, le terrain concerné par le permis attaqué a été classé pour sa valeur esthétique et scientifique par arrêté du 17 décembre 1991 comme faisant partie d'un site, étant "un ensemble comprenant le vieux moulin, l'église et les fermes de Loupoigne", que l'érection de constructions sur la prairie litigieuse constitue une démolition partielle du site qui en affecte substantiellement les caractéristiques et que cette partie du site ne peut pas être urbanisée sans avoir fait l'objet d'un déclassement préalable, alors même que la Commission royale des monuments, sites et fouilles ainsi que la division du patrimoine se sont opposées, pour ce motif, à toute construction sur la prairie concernée, alors même que la première partie adverse, statuant le 19 décembre 2007 sur une demande de permis similaire, avait refusé le permis au motif que le projet affectait substantiellement les caractéristiques du site classé et que, à cet égard, l'acte attaqué n'expose en rien les raisons pour lesquelles le projet qu'il autorise à présent préserverait, quant à lui, les caractéristiques du site telles que la première partie adverse les a reconnues dans sa décision antérieure de refus de permis d'urbanisme, alors que, ensuite, les travaux autorisés par l'acte attaqué, bien qu'ils impliquent une démolition partielle du site classé, ne constituent pas la conséquence d'un projet de réaffectation, de consolidation ou de mise en valeur de ce site ayant fait l'objet d'une approbation du Gouvernement et alors que, enfin, le projet autorisé par l'acte attaqué, qui s'inscrit dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique du plan de secteur, porte manifestement atteinte à l'équilibre entre les espaces non bâtis et les monuments qui les dominent, de sorte que l'acte attaqué autorise une démolition partielle d'un site classé qui non seulement en affecte substantiellement les caractéristiques, mais en outre ne constitue pas la conséquence d'un projet de réaffectation, de consolidation, de restauration ou de mise en valeur ayant fait l'objet d'une approbation gouvernementale et viole ainsi l'article 206, § 1^{er}, alinéa 3, du CWATUP, de sorte que l'acte attaqué méconnaît les conséquences de l'inscription du site en périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique par le plan de secteur et de sorte que l'acte attaqué procède d'une erreur manifeste d'appréciation et d'un revirement d'attitude injustifié;

Considérant que, dans les développements de leur moyen, les requérants expliquent qu'ils considèrent que le projet constitue une démolition partielle du site parce que, en l'espèce, l'acte attaqué autorise l'urbanisation d'une prairie classée

comme site et que l'emprise des constructions projetées sur cette prairie est telle que celle-ci ne constituera plus un espace vert, une pâture, mais un terrain entièrement bâti; qu'ils concluent que l'acte attaqué autorise bien une démolition partielle du site tel qu'il a été classé par arrêté du 17 décembre 1991;

Considérant que les requérants reprochent aussi à l'acte attaqué d'autoriser le projet sans exposer les raisons pour lesquelles il s'écarte de l'avis défavorable de la Commission royale des monuments, sites et fouilles alors que la première partie adverse s'y était ralliée dans sa décision du 19 décembre 2007, de procéder d'une erreur manifeste d'appréciation en acceptant une urbanisation de la parcelle affectant substantiellement le site classé et de méconnaître l'article 452/23 du CWATUP en bouleversant l'équilibre entre les espaces bâtis ou non et les monuments classés inclus dans le site, lesquels ne bénéficieront plus de la prairie qui permet d'en dégager les abords pour les mieux percevoir et les mettre en valeur;

Considérant qu'après avoir reproduit la motivation de l'acte attaqué, la seconde partie adverse répond que l'autorité administrative a pu juger, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, qu'un tel projet était susceptible de s'intégrer dans le site et ne remettait pas en cause les caractéristiques esthétiques et scientifiques reprises dans l'arrêté du 17 décembre 1991 pour motiver le classement; qu'elle affirme qu'un tel projet ne nécessite pas, comme le prétendent les parties requérantes, un déclassement préalable, dès lors qu'il est établi, selon elle, que le projet tel qu'autorisé s'intègre parfaitement au bâti environnant; qu'elle ajoute que la disposition invoquée par les parties requérantes, étant l'article 206, § 1^{er}, alinéa 3, du CWATUP, ne vise que les travaux de démolition partielle d'un bien immobilier inscrit sur une liste de sauvegarde ou classé, alors que le projet litigieux n'implique aucun travail de démolition d'un bien immobilier inscrit ou classé;

Considérant que les parties requérantes répliquent que la seconde partie adverse ne répond pas dans son mémoire en réponse à l'argumentation développée dans leur requête unique et se contenterait d'une affirmation gratuite selon laquelle l'autorité n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation; qu'elles estiment que tel n'est pas le cas en se référant à l'arrêt n° 196.272 du 22 septembre 2009 qui a jugé que le premier moyen était partiellement sérieux; qu'elles reprochent à la seconde partie adverse de ne pas répondre aux critiques soulevées par le Conseil d'Etat dans cet arrêt;

Considérant que l'article 206, § 1^{er}, alinéa 3, du CWATUP dispose comme suit :

" Les travaux de démolition partielle d'un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé peuvent être admis sans faire l'objet d'une mesure de déclassement, s'ils n'affectent pas substantiellement les caractéristiques du bien et pour autant qu'ils soient la conséquence d'un projet de réaffectation, de consolidation, de restauration ou de mise en valeur ayant fait l'objet d'une approbation du Gouvernement";

que l'alinéa précité est relatif aux démolitions partielles; que l'alinéa précédent du même article a trait à l'interdiction de principe des démolitions totales;

Considérant que ces règles ont été introduites dans le CWATUP par le décret du 1^{er} avril 1999 relatif à la conservation et à la protection du patrimoine; que le législateur a voulu exprimer dans le code le principe, établi par la jurisprudence, qu'il n'est pas possible de permettre, par la délivrance d'un permis, de porter une atteinte substantielle à l'objet même de la protection patrimoniale dont la sauvegarde avait justifié le classement, tant que la décision de supprimer cette mesure de protection n'a pas été concrétisée par la procédure adéquate que constitue le déclassement; qu'en se basant sur des dispositions à valeur décrétable de l'ancien CWATUP (articles 41, § 1^{er}, 1^o, 361 et 366), le Conseil d'Etat avait jugé que ne pouvaient être pris à la lettre des textes qui ne faisaient pas de réserve quant à l'étendue des modifications au bien classé que le permis pouvait autoriser et qu'un souci de cohérence voulait que les actes et travaux autorisés par le permis de bâtir ne puissent consister en la démolition totale du bâtiment classé; que le Conseil d'Etat avait alors conclu que "la démolition partielle d'un bien classé est susceptible d'être autorisée dans la mesure où elle n'affecte pas substantiellement les caractéristiques de l'immeuble et où elle s'inscrit dans une opération de consolidation, de mise ou remise en valeur ou de réaffectation" (arrêt n° 70.419, du 18 décembre 1997, en cause de l'association sans but lucratif S.O.S. MEMOIRE DE LIEGE et de l'association sans but lucratif Le VIEUX LIEGE);

Considérant que l'article 206, § 1^{er}, alinéa 3, du CWATUP vise la demande de permis d'urbanisme qui a pour objet des travaux pouvant être qualifiés de "démolition partielle" d'un bien immobilier classé; qu'il convient d'observer que le projet litigieux ne comporte pas l'exécution de travaux de démolition de biens classés; que, dans ces conditions, l'acte entrepris n'autorise pas la démolition du site au sens de cet article; que le moyen n'est pas fondé en tant qu'il est pris de la violation de l'article 206 du CWATUP;

Considérant que les requérants reprochent aussi à la première partie adverse d'avoir commis un excès de pouvoir et une erreur manifeste d'appréciation en acceptant une urbanisation de la parcelle affectant substantiellement le site classé qui n'a pas fait l'objet d'un déclassement préalable; qu'ils lui font grief d'avoir autorisé le projet sans exposer les raisons de s'écarter de l'avis défavorable de la Commission royale des monuments, sites et fouilles qui estimait que "le projet de constructions groupées sur la prairie concernée, quelles qu'en soient les qualités architecturales et urbanistiques, ruinerait une des caractéristiques principales ayant justifié les mesures de protection"; qu'ils dénoncent encore la manière dont la première partie adverse s'est écartée de son premier arrêté de refus du 19 décembre 2007 fondé sur le motif que ce projet dénaturait les caractéristiques du site classé;

Considérant que si l'intérêt général ne requiert plus la conservation d'un site en raison de sa valeur historique, esthétique ou scientifique, il y a lieu de mettre en œuvre la procédure de déclassement; que, tant que le classement n'est pas levé, il appartient au collège communal chargé d'instruire et de délivrer le permis d'urbanisme, éclairé notamment par les avis de la Commission royale des monuments, sites et fouilles et du fonctionnaire délégué, de s'assurer que le projet n'est pas de nature à compromettre effectivement la préservation du site, c'est-à-dire de vérifier que le projet est compatible avec les valeurs qui sont à la base du classement;

Considérant que l'affectation du bien en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ne fait que permettre la délivrance d'un permis pour autant que des motifs légalement admissibles n'y fassent pas obstacle; qu'elle n'impose pas que le permis doive être délivré; que si l'arrêté de classement n'interdit pas expressément toute construction, il ne permet d'autoriser des actes et travaux que dans la mesure décrite ci-dessus;

Considérant qu'il convient de vérifier que le collège communal a examiné la compatibilité du projet avec les valeurs qui ont servi de justification au classement, de manière suffisante et sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que le collège communal s'est départi entièrement de l'appréciation qu'il avait portée sur un projet, certes différent, dans sa décision de refus du 19 décembre 2007; qu'il affirme, dans l'acte attaqué, que "le projet est susceptible de s'intégrer dans le site et ne remet pas en cause les caractéristiques esthétiques et scientifiques reprises dans l'arrêté du 17 décembre 1991 pour motiver

le classement"; que la raison de cette appréciation semble contenue dans la motivation suivante :

" Considérant qu'un premier projet, introduit par Mr SNEESSENS, a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme, le collège communal ayant considéré que ce projet ne s'intégrait manifestement pas [au] site, en banalisant le site classé par des constructions répétitives et sans recherche d'intégration par rapport au bâti existant;

Considérant [que] les bâtiments de ferme entourant le projet sont constitués de volumes simples, allongés et rectangulaires, des toitures simples à deux versants, de gabarits divers mais présentant une dominante horizontale dans le paysage; que les matériaux dominants sont le blanc des façades, le rouge-orange des toitures;

Considérant que le projet présenté s'inspire de ces caractéristiques, et plus particulièrement pour l'habitation isolée;

Considérant que les matériaux proposés à savoir : des façades de briques peintes en blanc avec soubassement noir, des toitures en tuiles de ton orange-brun, se retrouvent comme dominants dans les bâtiments de ferme voisins;

Considérant que tout projet à cet endroit sera visible, que cette visibilité ne va pas nécessairement de pair avec la destruction d'un site; que dans le cas présent le silo existant peu esthétique dans le paysage sera supprimé et la nouvelle habitation donnera un fond partiel à la perspective depuis la place Charles Morimont, tout en ménageant latéralement des zones ouvertes";

Considérant que cette motivation doit être comparée avec l'exposé de l'intérêt esthétique et scientifique qui figure dans l'arrêté de classement du 17 décembre 1991, d'une part, et avec l'avis défavorable de la Commission royale des monuments, sites et fouilles, d'autre part; qu'il y a lieu de constater que l'avis défavorable de la commission, s'appuyant sur les raisons de classer le site et la proximité de deux fermes classées comme monuments, soulignait que la prairie et le chemin participent au caractère remarquable du site protégé, par l'authenticité d'un environnement rural et une mise en valeur rare de constructions villageoises monumentales et qu'ils constituent une entrée de village de caractère, offrant un point de vue depuis l'Ouest repris dans nombre de publications; qu'on constate encore que les propositions qui ont abouti au classement du site mettaient l'accent sur l'homogénéité du noyau du village et sur l'histoire de l'endroit se reflétant dans la topographie des lieux;

Considérant que les observations formulées dans l'acte attaqué, relatives à la couleur du revêtement des façades et des toitures ou à la dominante horizontale des constructions autorisées à côté de fermes classées du XVIII^{ème} siècle, dans la prairie attenante à l'une d'elles, à l'intérieur d'un site classé pour ses valeurs esthétiques et scientifiques propres, ne semblent pas établir que le projet est compatible avec les motifs du classement du site; que l'acte attaqué omet en effet d'apprécier les conséquences de la réalisation du projet sur l'authenticité de

l'environnement rural; qu'une perspective étudiée uniquement à partir de la place Morimont, ne justifie pas adéquatement la modification de la configuration de l'entrée du village; que l'assertion relative au caractère inévitablement visible des constructions projetées à cet endroit, n'établit pas concrètement que l'impact visuel n'est pas de nature à compromettre l'authenticité de l'environnement rural et la mise en valeur des constructions villageoises monumentales;

Considérant que la première partie adverse s'est abstenue, sans s'expliquer, de demander la réalisation d'une "étude d'intégration paysagère sérieuse et motivée" qu'elle avait pourtant jugée nécessaire dans sa décision du 19 décembre 2007, en précisant que sa remarque était valable pour "tout projet de construction à cet endroit"; que, de manière plus générale, on ne comprend pas, à la lecture de l'acte attaqué, les motifs concrets qui ont justifié le revirement d'attitude par rapport à la décision du 19 décembre 2007 en ce qui concerne les développements que celle-ci consacrait à la préservation du paysage formant un écrin de verdure autour des anciens bâtiments de ferme (hormis la perspective depuis la place Morimont) et de ses séquences visuelles faites de bâti et de non bâti, ainsi qu'au caractère authentique du village, à son homogénéité, ayant subi peu de transformations dans le temps, et qui valent aussi pour le projet qu'autorise le permis attaqué;

Considérant que des observations sur l'opportunité du projet relativement à d'autres aspects de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ne peuvent dispenser de vérifier concrètement que le projet est admissible au regard des valeurs qui ont justifié le classement comme site;

Considérant que le moyen est fondé d'abord en ce qu'il dénonce une erreur manifeste d'appréciation par l'acceptation d'une urbanisation de la parcelle affectant substantiellement le site classé qui n'a pas fait l'objet d'un déclassement préalable, ensuite en ce qu'il fait grief à la première partie adverse d'avoir autorisé le projet sans exposer les raisons de s'écarter de l'avis défavorable de la Commission royale des monuments, sites et fouilles et, enfin, en ce qu'il critique la manière dont la première partie adverse s'est départie de sa décision de refus du 19 décembre 2007;

Considérant que l'article 452/23 du CWATUP relatif au périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique dispose comme suit :

" Le périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique vise à favoriser au sein d'un ensemble urbanisé l'équilibre entre les espaces bâtis ou non et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent.

Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières de protection";

Considérant qu'un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique n'interdit pas toute construction sur les biens visés; que l'autorité saisie d'une demande de permis relative à des travaux projetés dans un tel périmètre doit vérifier que le projet favorise au sein d'un ensemble urbanisé l'équilibre entre les espaces bâtis ou non et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent et, en conséquence, décider d'interdire ou de subordonner ces travaux à des conditions particulières de protection destinées à rendre le projet compatible avec les intérêts protégés par le périmètre;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le périmètre culturel, historique et esthétique visé se caractérise principalement par la présence de grandes fermes classées du XVIII^{ème} siècle, jouxtant immédiatement le terrain de l'intervenant, ainsi que d'une église faisant également l'objet d'un classement partiel, outre des prairies, des bâtiments agricoles, des maisons traditionnelles et d'une seule maison unifamiliale récente; que le projet autorise la construction de trois petites maisons individuelles modernes disséminées dans la prairie attenante à l'une des fermes et qu'il a pour effet de rompre, d'un point de vue architectural, l'équilibre entre la prairie non bâtie et les monuments qui la dominent sans motivation particulière de l'acte attaqué sur cet effet de rupture d'autant plus net que les constructions projetées risquent de restreindre la perception visuelle de la ferme classée appartenant au demandeur de permis, à partir du chemin de la Waronche; que l'acte attaqué méconnaît l'article 452/23 du CWATUP;

Considérant que le premier moyen est partiellement fondé;

Considérant qu'il n'y a en conséquence pas lieu d'examiner les autres moyens qui ne sont pas susceptibles de procurer une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la délibération du 4 mars 2009 du collège communal de la ville de Genappe accordant à Raymond SNEESSENS un permis d'urbanisme en vue de la construction de trois maisons unifamiliales avec leur garage sur un terrain situé à Loupoigne, chemin de Waronche, cadastré section B, n° 30g.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1.875 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 1.750 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-neuf décembre deux mille onze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.