

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 217.635 du 31 janvier 2012

A. 194.084/XIII-5376

En cause :

1. **DEFRAIRE** Alain,
 2. **DEFRAIRE** Pascal,
 3. **DEVREESE** Yvonne,
- ayant tous élu domicile chez
Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

MEURS Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Paul RENIER, avocat,
rue des Volontaires 6 A
5030 Gembloux.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 septembre 2009 par Alain DEFRAIRE, Pascal DEFRAIRE et Yvonne DEVREESE qui demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 15 juillet 2009, accordant, sur recours, un permis d'urbanisme à Pierre MEURS pour la construction d'un hangar agricole à Pont-à-Celles (Obaix), rue du Village;

Vu la requête introduite le 17 décembre 2009 par laquelle Pierre MEURS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 30 décembre 2009 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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 demande de poursuite de la procédure valant dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 21 novembre 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 janvier 2012 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Fl. TYS, loco Me F. VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me G. MELCHIOR, comparaissant, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, pour la partie adverse, et loco Me P. RENIER, avocat, pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, premier 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, en substance, comme suit :

1. Les requérants sont propriétaires d'une parcelle construite rue du Village, n° 77 à Obaix qui fait partie d'un lotissement à caractère exclusivement résidentiel. Cette parcelle couvre deux lots, les n° 3 et n° 4, tous deux construits actuellement, le lot n° 4 n'ayant été construit qu'après 2007, après déplacement d'un sentier vicinal. La troisième requérante réside dans la maison construite sur le lot n° 3.

2. La parcelle des requérants jouxte une parcelle appartenant à Monsieur et Madame MEURS-CHABEAU, sur laquelle ceux-ci ont établi leur exploitation agricole. Un mur séparatif de deux mètres, érigé sur leur propriété, sépare celle-ci de la parcelle des requérants.

3. Les propriétés sont situées en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 mètres et au-delà en zone d'extension d'habitat à caractère rural, suivant le plan de secteur de Charleroi.

4. Le 29 avril 1988, Pierre MEURS, agriculteur, introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Pont-à-Celles pour la construction d'un hangar agricole rue du Village, n° 75, afin d'y entreposer des engins et du matériel agricole.

5. Le 11 juillet 1988, la commune de Pont-à-Celles délivre le premier permis d'urbanisme relatif à ce projet.

6. Le 1^{er} février 1989, le hangar préfabriqué est construit à environ 0,5 mètre de la propriété des requérants. Il est long de 30 mètres, large de 20 mètres et haut de 6,75 mètres.

7. Le 28 mars 1989, la troisième requérante introduit un recours en annulation contre ce permis auprès du Conseil d'Etat.

8. Le 23 juin 1989, Pierre MEURS introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme relatif au même projet.

9. Par un arrêt n° 36.830 du 23 avril 1991, le Conseil d'Etat annule le permis d'urbanisme délivré le 11 juillet 1988.

L'annulation résulte de lacunes du dossier de demande du permis, consistant en des informations contradictoires et donc erronées et insuffisantes dans les plans de situation et d'implantation du projet.

10. Le 13 décembre 1991, Pierre MEURS introduit un nouveau dossier auprès de l'administration communale. Le 30 mars 1992, la commune de Pont-à-Celles refuse le permis d'urbanisme demandé, suite à l'avis défavorable émis par le fonctionnaire délégué. Celui-ci avait en effet estimé que vu le caractère résidentiel des parcelles sises à droite et vu l'importance du bâtiment projeté, une zone de dégagement non aedificandi de cinq mètres était nécessaire vis-à-vis des propriétés voisines afin d'assurer la compatibilité avec le voisinage immédiat.

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

12. Le 7 mai 1998, la députation permanente accueille le recours et délivre le permis demandé. Cette décision est notamment motivée comme suit :

" Considérant que le service technique des bâtiments estime que les motifs justifiant cet avis, et notamment la plainte déposée par la propriétaire de la

maison 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 mètres".

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

14. Le 22 mars 1999, le Gouvernement wallon rejette le recours et confirme le permis du 7 mai 1998. Cette décision est notamment motivée par la considération qu'une importante végétation camouflait le bâtiment.

15. Le 31 mai 1999, le premier requérant et la troisième requérante introduisent un recours en annulation devant le Conseil d'Etat contre cette décision.

16. Le 6 mars 2008, par un arrêt n° 180.549, le Conseil d'Etat annule le second permis d'urbanisme au motif que sa motivation est inadéquate. Cet arrêt est notamment motivé par les considérations suivantes :

" [...]

Considérant [...] qu'au vu des photos produites dans le dossier administratif, il paraît [...] 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;

[...]";

17. Par citation du 26 janvier 2009, les requérants ont cité la partie adverse et Pierre MEURS à comparaître devant le tribunal de première instance de Charleroi afin de solliciter la réparation du dommage subi et la remise en pristin état des lieux.

18. Le 15 juillet 2009, le Ministre rejette à nouveau le recours introduit par le fonctionnaire délégué et accorde le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est notamment motivé comme suit :

" Considérant qu'il importe de statuer à nouveau;

Vu les lieux sur place;

Considérant que le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m de profondeur depuis la voirie au plan de secteur de Charleroi, adopté par Arrêté royal du 10 septembre 1979;

Considérant que la demande porte sur un hangar destiné à abriter du matériel agricole situé dans le périmètre d'implantation d'une exploitation existante;

Considérant que le projet est sis en zone d'habitat à caractère rural; que cette zone est selon l'article 171.1.2.2. ancien «destinée à recevoir l'habitat en général ainsi que les exploitations agricoles»; que le projet est conforme à la destination de la zone; que son affectation (entrepôt de matériel agricole) de même que l'emplacement de la porte en pignon gauche sont de nature à limiter les nuisances de l'exploitation et donc à assurer la compatibilité de la demande avec le voisinage;

Considérant dès lors que seuls le gabarit et l'implantation du hangar pourraient faire grief;

Considérant que le gabarit est dicté par des besoins fonctionnels; que le bâtiment est implanté à une distance variant de 30 cm à 1,1 m du mur séparant la propriété de la propriété voisine;

Considérant que cette propriété voisine fait partie d'un lotissement octroyé le 6 mai 1964, qu'à l'époque de la délivrance du premier permis pour le hangar, le lot 4 contigu était inconstructible à défaut d'un déplacement du sentier vicinal n° 40;

Considérant que ce déplacement n'a été autorisé qu'en séance du Conseil provincial du 1^{er} mars 2007 pour faire suite à la demande des voisins de construire une nouvelle habitation;

Considérant que, selon le plan d'implantation, le hangar est situé à ± 20 mètres de l'habitation sise sur le lot 3; qu'il est séparé du lot 4 par un haut mur de briques; que des plantations existent à l'avant du hangar; que c'est donc le haut du pignon qui est la plus visible des propriétés voisines;

Considérant que reculer le pignon à 5 mètres du mur ne ferait qu'atténuer de manière quasi imperceptible l'impact visuel du hangar; qu'enduire le pignon de couleur blanche le rendrait plus perceptible encore; que par contre, planter un lierre grimpant dont la croissance rapide assurerait sa verdurisation serait de nature à compenser un recul de quelques mètres;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de confirmer l'appréciation du Collège des bourgmestre et Echevins faite en 1988 et de délivrer le permis sollicité;

Considérant, au vu de ces éléments que le permis peut être délivré moyennant la plantation d'un lierre grimpant le long du pignon visible depuis la propriété voisine";

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de l'excès et du détournement de pouvoir, des principes de confiance légitime, d'impartialité et d'indépendance, de la violation de l'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du défaut de motivation, de l'insuffisance, de l'erreur et de l'inadéquation dans les motifs, de la violation des articles 1, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'en substance, ils

reprochent à la partie adverse d'avoir à nouveau adopté une décision motivée d'une manière stéréotypée et manifestement erronée, alors que s'agissant d'une régularisation et de la seconde réfection d'un acte, elle aurait dû motiver particulièrement sa décision;

que, dans ce qui apparaît comme une première branche, ils reprochent à la partie adverse d'avoir estimé que la plantation d'un lierre grimpant suffirait à atténuer l'impact visuel du hangar, alors que le raisonnement suivi par l'acte attaqué démontre, au contraire, qu'il n'en est rien; que les requérants observent, en effet, qu'après avoir posé qu'un recul du bâtiment n'atténuerait cet impact que de manière quasi imperceptible, l'acte attaqué considère ensuite que la plantation de végétations aurait un effet identique à un tel recul ("planter un lierre grimpant dont la croissance rapide assurerait sa verdurisation serait de nature à compenser un recul de quelques mètres"), ce qui revient, selon les requérants, à dire que la plantation de végétations n'atténuerait que de manière quasi imperceptible l'impact visuel du bâtiment; qu'ils estiment, en outre, qu'il s'agit d'une condition dont la réalisation dépend du demandeur, rien ne garantissant que celui-ci veillera au maintien des végétations préconisées;

que, dans ce qui apparaît comme une troisième branche, ils soutiennent que le bâtiment étant manifestement perceptible depuis leur parcelle, la seule imposition de le recouvrir d'une couche de lierre ne pourrait pas atténuer cette perception; qu'ils reprochent à la partie adverse de considérer, à tort, que l'implantation du hangar à cinq mètres du mur constituerait une atténuation quasi imperceptible de son impact visuel; qu'ils font valoir que les photographies versées au dossier démentent ce postulat non étayé et font clairement apparaître qu'un bâtiment imposant est implanté à proximité immédiate de leur parcelle; qu'ils estiment qu'un déplacement de cinq mètres de l'implantation aurait nécessairement un impact visuel important, le hangar n'étant plus situé à proximité immédiate de leur propriété;

Considérant que la partie adverse répond qu'en l'espèce, le Ministre se serait déplacé sur les lieux et aurait apprécié concrètement que le haut du hangar étant le plus visible des propriétés voisines, un recul supplémentaire de cinq mètres ne modifierait pas son caractère perceptible; qu'elle soutient que le Ministre a valablement pu considérer que planter un lierre grimpant, dont la croissance rapide assurerait la "verdurisation" du hangar, compenserait un recul de quelques mètres;

Considérant que les requérants répliquent notamment que la plantation d'un lierre aura pour seul effet de "verdurer" le bâtiment mais n'aura aucun effet quant à la perception de son effet de masse ou quant à l'écran visuel que forme ce bâtiment, obstruant la perception du paysage environnant; qu'ils notent que

la partie adverse ne produit aucun document relatif à la visite que le Ministre aurait effectuée personnellement sur les lieux; qu'ils reprochent à la partie adverse de s'être laissé influencer par le fait accompli, de s'être contentée d'imposer un "camouflage" et d'avoir écarté d'emblée toute autre implantation du bâtiment;

Considérant que le hangar litigieux a été érigé sous couvert d'un permis d'urbanisme qui a été annulé, de même que celui qui a suivi; que l'acte attaqué s'analyse donc comme un permis de régularisation et doit être motivé en conséquence; que la motivation doit notamment permettre, tant aux intéressés qu'au Conseil d'Etat, de vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'est pas infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant que l'acte attaqué reconnaît l'impact visuel du hangar et minimise l'impact possible d'un recul de cinq mètres par rapport au mur séparatif; qu'il impose cependant la plantation d'un lierre grimpant censé compenser ce recul de quelques mètres; qu'une telle motivation peut se lire comme attachant une certaine efficacité à la solution retenue, la plantation d'un lierre grimpant, et qu'alors, elle se contredit en plaçant cette solution dans un rapport d'équivalence avec une autre solution, le recul du bâtiment, dont l'auteur de l'acte vient de conclure à l'inefficacité; que si cette motivation doit, en revanche, se lire d'une manière qui lui attache une certaine cohérence, elle revient alors à admettre que la plantation d'un lierre n'aura guère plus d'effet que le recul du bâtiment et que, par conséquent, son impact sera quasi imperceptible sur la perception visuelle du bâtiment; qu'une telle motivation, quelle que soit la lecture privilégiée, ne permet pas de s'assurer que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'est pas infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant, en outre, qu'en posant que "reculer le pignon à 5 mètres du mur ne ferait qu'atténuer de manière quasi imperceptible l'impact visuel du hangar", la motivation de l'acte attaqué, qui se borne à une simple affirmation non étayée, ne permet pas de comprendre comment l'auteur de l'acte est parvenu à cette conclusion ni pourquoi il s'écarte de l'avis et du recours du fonctionnaire délégué, suivant lequel une zone non aedificandi de cinq mètres est nécessaire afin d'assurer la compatibilité avec le voisinage immédiat; qu'une telle motivation ne montre pas que l'auteur de l'acte a procédé à un examen complet de la solution proposée par le fonctionnaire délégué avant de la rejeter; qu'elle ne permet pas davantage de s'assurer que le poids du fait accompli n'a pas pesé sur sa décision de rejeter cette solution;

Considérant que le moyen est fondé en ce qu'il est pris de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs,

D E C I D E :

Article 1^{er}

Est annulé l'arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 15 juillet 2009, accordant, sur recours, un permis d'urbanisme à Pierre MEURS pour la construction d'un hangar agricole à Pont-à-Celles (Obaix), rue du Village.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 525 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 trente et un janvier deux mille douze par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MM.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
	BODART,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.