

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 223.132 du 10 avril 2013

A. 201.302/XIII-5955

En cause :

1. **BRAWERMAN** Philippe,
2. **BERCKMANS** Christine,
3. **la Société privée à responsabilité limitée INDRANI**,
4. **ZIELBAUWER** Jean-Louis,  
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,  
ayant élu domicile chez  
Mes Pierre LAMBERT et  
Bénédicte HENDRICKX, avocats,  
rue de Nieuwenhove 14 A  
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**SNEESSENS** Raymond,  
ayant élu domicile chez  
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,  
rue Ottiamont 19  
5100 Sombreffe.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête unique introduite le 29 juillet 2011 par Philippe BRAWERMAN, Christine BERCKMANS, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) INDRANI et Jean-Louis ZIELBAUWER en ce qu'ils demandent l'annulation de la décision du collège communal de la ville de Genappe du 20 juillet 2010 accordant à Raymond SNEESSENS un permis d'urbanisme qui autorise celui-ci à construire trois habitations unifamiliales sur un terrain situé à Loupoigne, chemin de Waronche et cadastré section B, n° 30k (anciennement 30g);

Vu la requête introduite le 22 août 2011 par laquelle Raymond SNEESSENS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 216.693 du 6 décembre 2011, accueillant la requête en intervention introduite par Raymond SNEESSENS, ordonnant la suspension de 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 12 décembre 2011 par la seconde partie adverse;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire 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 lettre valant demande de poursuite de la procédure de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 19 février 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 mars 2013 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me S. DEWULF, loco Mes M. KESTEMONT et M. KAROLINSKI, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant 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 éléments de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 216.693 du 6 décembre 2011, précité; qu'il y a lieu de rappeler que le permis d'urbanisme attaqué, délivré par le collège communal de la ville de Genappe le 20 juillet 2010, est rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural couverte partiellement par un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur de Nivelles adopté par Arrêté royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

[...]

Considérant que le bien se situe en partie dans le périmètre du site classé par Arrêté Royal du 17 décembre 1991 relatif à l'ensemble formé par le vieux moulin, l'église et les fermes à Loupoigne;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien repris dans un site repris au projet d'inventaire des sites archéologiques zoné n° 795 visé à l'article 233 du Code précité;

[...]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 1<sup>er</sup> au 16 avril 2010 pour les motifs suivants : application des articles 330-09° et 330-12° du CWATUPE;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- [...]
- Service Public de Wallonie, Service du Patrimoine : bien situé dans le périmètre d'un site classé; que son avis daté du 5 février 2010, sollicité en date du 26 janvier 2010 et transmis en date du 20 février 2010 est défavorable;
- Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles: que son avis daté du 23 février 2010, sollicité en date du 26 janvier 2010 et transmis en date du 1<sup>er</sup> mars 2010 est défavorable;
- [...]
- CCCATM : que ses membres réunis en séance du 1<sup>er</sup> mars 2010 ont remis un avis défavorable par 6 voix contre et 5 abstentions;

Vu l'avis préalable favorable du Collège Communal émis en séance du 12 mai 2010;

Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 9 juin 2010 en application de l'article 107, § 2, du Code précité;

Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué n'a pas été envoyé au Collège Communal dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du Fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité;

Vu le projet constitué de deux maisons contiguës et d'une maison isolée, venant s'implanter sur un terrain situé à l'angle du chemin de la Waronche, à côté de la ferme du demandeur et en face de la ferme de la Basse cour dont les façades et toitures sont classées comme monument par arrêté du 29 décembre 1989;

Considérant qu'en vertu de l'article 109 du CWATUP, le permis est délivré de l'avis conforme du Fonctionnaire délégué, qu'il lui appartiendra de vérifier la légalité et l'opportunité de délivrer le permis d'urbanisme;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré le 19 décembre 2007 par le Collège communal pour le même bien et qui portait sur la construction de 4 habitations;

Attendu que cette décision était motivée comme suit : [...]

Vu le permis d'urbanisme délivré à Monsieur Sneessens, pour le même bien, par le Collège Communal en date du 4 mars 2009;

Attendu que cette décision était motivée comme suit : [...]

Attendu que suite à l'octroi de ce permis d'urbanisme, les riverains ont introduit un recours en annulation et demande de suspension auprès du Conseil d'Etat; que par un arrêt du 22 septembre 2009, le Conseil d'Etat a suspendu l'exécution de la délibération du 4 mars 2009 prise par le Collège communal accordant à Monsieur R. Sneessens un permis d'urbanisme en vue de la construction de trois maisons unifamiliales avec leurs garages sur un terrain à Loupoigne, chemin de la Waronche, section B n° 30g;

Considérant que, nonobstant l'existence d'un arrêté de classement du site, le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique; qu'en vertu de l'article 452/23 du CWATUP les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières de protection;

Attendu que, en prenant sa décision de refus, dans le cadre d'une première demande pour 4 habitations, le Collège communal avait considéré que le caractère architectural de ces habitations était étranger au site d'implantation dans la mesure où ce projet banalisait le paysage par des habitations de type «villas» comme on en voit régulièrement en Brabant Wallon et qui par leur nombre, leur systématisme, leur gabarit élevé, formaient un front bâti uniforme, ne laissant aucune trouée paysagère, de telle sorte que les vues vers les fermes avoisinantes s'en trouveraient fort réduites et que dans ce sens ce projet allait à l'encontre des caractéristiques du site qui ont motivé son classement;

Attendu que le projet a été fondamentalement modifié, que le nombre d'habitation a été diminué, que les gabarits ont également été réduits substantiellement, permettant d'autoriser ces constructions, sans nuire à la qualité du site;

Considérant 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;

Considérant que la principale modification du projet se trouve dans l'intégration des volumes garages dans les habitations alors qu'ils étaient situés en volumes secondaires dans le deuxième projet;

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 qu'en termes de visibilité pour les automobilistes le projet ne change rien à la situation existante, que toutefois un élargissement de voirie est envisagé, sous la forme d'un «usoir» telles les zones libres existants dans les villages devant les habitations et qui étendent l'espace public;

Considérant qu'actuellement le devenir de la ferme du demandeur, voisine du projet est sans objet, qu'il n'appartient pas au Collège de rentrer dans des conditions de rentabilité pour le demandeur;

Considérant 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;

Considérant que cet ensemble de construction vient s'insérer dans un espace non construit situé au sein du village de Loupoigne, à proximité de constructions existantes en restant derrière la ceinture du village pour être matérialisée par la voirie; que cette situation est préférable à l'implantation de maisons nouvelles vers l'extérieur du village; que cette façon de voir a par ailleurs été concrétisée lors de l'octroi du permis de lotir sous réf : LAP3-2005.3, par lequel toute une bande de terrain en zone d'habitat a été «gelée» et affectée à une zone non constructible de manière à éviter cette dispersion de l'habitat autour du village;

Attendu qu'il ressort de l'examen approfondi du dossier complet introduit compte tenu du dispositif de l'article 1<sup>er</sup> du CWATUP visant à assurer un aménagement conçu notamment d'un point de vue économique, social, patrimonial et environnemental, que le projet répond au critère de qualité du cadre de vie, d'utilisation parcimonieuse du sol, de conservation du patrimoine culturel, naturel et paysager;

Considérant que l'immeuble dont objet est sis en bordure d'une voirie aménagée, équipée, dûment pourvue en eau et en électricité;

Vu l'article 128 du CWATUP;

Après en avoir délibéré;

DECIDE :

Article 1 : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Raymond Sneesens en vue de la construction de 3 maisons unifamiliales sur un bien sis à Loupoigne, chemin de la Waronche, cadastré section B, n° 30k est octroyé sous les réserves suivantes et sans préjudice du droit civil des tiers;

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

#### CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Aménagement des abords :

- les aménagements en domaine public sont décrits dans la délibération du Conseil communal du 27 avril 2010; en domaine privé, le trottoir sera contrebuté (du côté opposé à la voirie) par un muret bas de soutènement des terres, réalisé pour les faces apparentes en pavés de pierres naturelles, ou moellons à construire sur domaine privé à la limite du futur domaine public, dont la hauteur sera limitée à 0,50 m; dans cet esprit les avant-cours des habitations seront réalisées dans et avec les mêmes pavés que pour le trottoir; dans le cas où les travaux de voirie seraient effectués avant la construction des habitations, une bordure provisoire contrebutera le trottoir au droit des avant-

cours; à partir du muret de contrebutement, les terres seront reprofilées en talus en pente douce (Voir plan en annexe);

- les avant-cours en pavés de pierres naturelles devant les maisons 1-2-3 ne pourront être clôturées;
- les avant-cours seront de plain-pied avec le domaine public de la voirie, avec une pente montante maximum de 4 % depuis l'alignement;
- toute(s) intervention(s) future(s) non autorisée(s) par le présent permis (placement de clôtures, de murs ou murets, équipement de jardin, abri de jardin, plantations de haies, de buissonnants ou d'arbres ...) devra faire l'objet d'une demande de permis préalable auprès du Collège communal; la hauteur des haies devra être limité à 1,00 m.

#### Aspect architectural des immeubles :

- les matériaux proposés sont jugés opportuns: parement de briques peintes en ton blanc/soubassement noir/châssis bois naturel/tuiles orange-brun;
- les briques seront structurées;
- les châssis seront en bois naturel; si l'intention était de les peindre une demande préalable sera soumise à l'avis du Collège communal afin de garder une homogénéité pour les trois bâtiments et prévoir un ton pouvant s'intégrer favorablement;
- toutes les menuiseries seront munies de châssis à double-ouvrants;
- les tuiles choisies s'harmoniseront en modèle, format et couleurs aux toitures existantes;
- un échantillon des briques, tuiles et châssis seront (sera) présenté(s) à l'administration communale 15 jours au moins avant début des travaux et avant toute commande;

[...]"

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 1<sup>er</sup>, 84, § 1<sup>er</sup>, 14<sup>o</sup>, 109, 185, 206, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 211 et 452/23 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de l'erreur manifeste d'appréciation et l'excès de pouvoir :

- en ce que l'acte attaqué autorise l'urbanisation de la parcelle classée de Raymond SNEESSENS;
- alors que le terrain concerné par le permis attaqué a été classé pour sa valeur esthétique et scientifique par un arrêté du 17 septembre 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 affecte substantiellement les caractéristiques du site classé; que cette partie du site ne peut pas être urbanisée sans faire l'objet d'un déclassement préalable;
- que tant la Commission royale des monuments, sites et fouilles (C.R.M.S.F.) que le service du patrimoine et que la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) se sont opposés, pour ce motif, à toute construction sur la prairie considérée;
- et alors que le terrain est de surcroît inscrit en périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique (PICHE) au plan de secteur de Nivelles;

- que ne sont donc autorisées que les constructions qui favorisent, au sein d'un ensemble urbanisé, l'équilibre entre les espaces bâtis ou non, les monuments qui les dominent et les sites qui les caractérisent;  
que tel n'est pas le cas des constructions autorisées par l'acte attaqué;

Considérant que les parties requérantes qui soulignent la similitude entre le projet qu'autorise le permis du 4 mars 2009 et celui qu'entérine l'acte attaqué dans le recours à l'examen, soutiennent qu'il appartenait à l'autorité, avant de délivrer le permis, d'analyser de manière suffisante la compatibilité du projet de construction avec l'arrêté de classement et avec le site environnant afin de s'assurer que, in concreto, la réalisation des travaux n'était pas de nature à compromettre effectivement la préservation du site classé ainsi que "l'équilibre du voisinage"; que se prévalant de l'avis de la C.R.M.S.F. et de celui du service des monuments et sites, elles estiment que, eu égard aux motifs qui ont justifié l'inclusion de la prairie en question dans le site classé, il était, à leurs yeux, manifestement déraisonnable d'en autoriser l'urbanisation puisque cette prairie a été classée comme site pour l'apport paysager et la mise en valeur qu'elle constitue pour les monuments classés du village de Loupaigne; qu'elles ajoutent en ce qui concerne le PICHE, que la construction de maisons unifamiliales dans la prairie litigieuse, loin de favoriser l'équilibre entre les espaces bâtis ou non et les monuments qui les dominent, aurait au contraire pour effet de bouleverser cet équilibre au détriment des espaces verts non bâtis et des monuments classés inclus dans le périmètre, lesquels seraient privés, par l'acte attaqué, de la prairie qui permet d'en dégager les abords pour mieux les percevoir et les mettre en valeur; qu'elles reprochent à la motivation du permis d'urbanisme attaqué de se réduire à une suite d'affirmations et de ne pas répondre aux arguments soulevés par les avis émis au cours de la procédure d'examen de la demande de permis; qu'elles jugent en effet que les motifs de l'acte attaqué, invoqués pour autoriser les constructions litigieuses en dépit des décisions antérieures de la première partie adverse et malgré les avis répétés de la C.R.M.S.F. sont impuissants à justifier que la prairie puisse être bâtie au regard des dispositions du CWATUPE visées au moyen;

Considérant que la première partie adverse n'a pas déposé de mémoire en réponse, tandis que la seconde partie adverse répond que le moyen évoqué vise expressément la décision du collège communal, sans que soit visé l'avis réputé favorable du fonctionnaire délégué, de telle sorte qu'il appartiendra à la première partie adverse d'examiner le moyen au fond;

Considérant que l'intervenant objecte au moyen qu'en raison du classement de la parcelle et des avis de la C.R.M.S.F. il est nécessaire de se pencher sur le contenu de l'acte attaqué et, en particulier, de sa motivation en relation avec

les mesures de protection patrimoniale et les avis défavorables et non, comme le font les requérants dans leur premier moyen, de postuler a priori qu'aucun projet urbanistique ne peut voir le jour sur la parcelle quelles qu'en soient les caractéristiques intrinsèques et l'appréciation raisonnée qu'a pu faire l'autorité compétente; que, reproduisant la motivation complète en relation selon lui avec l'appréciation de la compatibilité du projet avec les mesures de protection patrimoniale et les avis défavorables, et rappelant les conditions d'urbanisme spécifiques de nature à ses yeux à rencontrer les exigences et objections en relation avec la protection patrimoniale du site, dont certaines seraient "drastiques et inhabituelles dans un permis de ce type" pour éviter tout "dérapage", l'intervenant soutient que cette motivation et ces conditions justifieraient la compatibilité du projet avec le classement du site et excluraient l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'il rappelle que l'arrêté de classement n'exclut pas l'urbanisation mais imposerait seulement des restrictions à cette urbanisation, dont la substance et les modalités seront, écrit-il, à évaluer de manière discrétionnaire par "l'aménageur actif" dans le respect des valeurs protégées par l'arrêté de classement; qu'il précise que les conséquences de la situation de la parcelle en PICHE seraient du même ordre;

Considérant que les parties requérantes prennent un second moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et plus particulièrement celle de ses articles 2 et 3 :

- en ce que, première branche, le permis est, en ce qui concerne l'intégration du projet dans le site classé, motivé par des considérants stéréotypés, tautologiques et contredits par un examen sérieux du dossier;
- alors que l'autorité administrative doit, lorsqu'elle motive un acte administratif, justifier valablement sa décision en exposant les éléments qui lui ont permis de l'adopter, en application de la loi du 29 juillet 1991 précitée;
- en ce que, deuxième branche, l'acte attaqué n'expose pas les raisons pour lesquelles il s'écarte des avis donnés par la C.R.M.S.F., le service des monuments et sites et la C.C.C.A.T.M.;
- alors que l'autorité est tenue d'exposer, dans sa décision, les raisons pour lesquelles elle décide de ne pas suivre les avis rendus en cours de procédure;
- et en ce que, troisième branche, l'acte attaqué constitue un revirement d'attitude par rapport à la décision de refus de permis d'urbanisme adoptée le 19 décembre 2007;
- alors qu'un tel revirement doit être valablement motivé;

Considérant que les parties requérantes soutiennent que le permis devait être motivé spécialement en ce qui concerne le classement du site, lequel constitue l'un des éléments les plus importants du dossier et que cette obligation de motivation est d'autant plus grande lorsque l'autorité prend le contre-pied des avis reçus; qu'elles reprochent à la motivation de la décision attaquée de reprendre la motivation irrégulière assortissant le permis du 4 mars 2009, de ne rien dire au sujet du maintien de l'authenticité du site après travaux et de n'avancer aucun élément expliquant le fait que l'étude d'intégration paysagère, pourtant jugée précédemment indispensable, n'ait plus été requise;

Considérant que la première partie adverse n'a pas déposé de mémoire en réponse, tandis que la seconde partie adverse répond que le moyen évoqué vise expressément la décision du collège communal, sans que soit visé l'avis réputé favorable du fonctionnaire délégué, de telle sorte qu'il appartiendra à la première partie adverse d'examiner le moyen au fond;

Considérant que l'intervenant rappelle la complète et adéquate motivation de l'acte attaqué et se réfère à sa réponse au premier moyen, qu'il reproche aux requérants d'affirmer, sur un mode péremptoire, que cette motivation serait "lacunaire, stéréotypée, tautologique et contredite par un examen sérieux du dossier administratif" sans livrer la moindre précision quant à ces qualifications; qu'il constate que, contrairement à ce qu'affirment les requérants, l'autorité compétente expose précisément les raisons pour lesquelles elle s'écarte des avis défavorables contenus dans le dossier administratif et de sa propre appréciation défavorable d'un projet antérieur de 2007;

Considérant que l'arrêt n° 216.693 du 6 décembre 2011 a jugé les deux moyens sérieux pour les motifs suivants :

" Considérant que le projet qui fait l'objet du permis d'urbanisme attaqué porte sur un chantier de constructions groupées de trois maisons d'habitation implantées dans ce qui est actuellement une prairie bordant au sud et à l'est le chemin de la Waronche; qu'il est prévu à cette fin de diviser ladite prairie en trois unités : une parcelle de 960 m<sup>2</sup> pour la maison M1, une parcelle de 695 m<sup>2</sup> pour la maison M2 et une parcelle de 880 m<sup>2</sup> pour la maison M3; que la prairie concernée par le projet, partie de la parcelle cadastrée n° 30k (anciennement 30g), se trouverait ainsi totalement urbanisée;

Considérant que la prairie est située au cœur du village de Loupoigne qui se caractérise par la présence de grosses fermes serrées autour de l'église; que c'est ainsi que la plus grande partie de sa superficie se trouve incluse dans le périmètre du site classé par l'arrêté du 17 décembre 1991; que le classement fut décidé non seulement en raison de la valeur esthétique du site mais aussi pour son intérêt scientifique; que de même, sur le vu de la notice ayant servi de base à l'ouverture d'enquête en vue du classement éventuel du site, le classement ne tend pas seulement à préserver des perspectives paysagères mais est également dicté par le souci de conserver l'aspect original d'un noyau villageois homogène dont la

configuration est due à l'histoire des lieux; que, dans le même sens, la motivation de la décision de refus du 19 décembre 2001 rappelait à juste titre que «que l'objectif évident du classement était non seulement de protéger les fermes elles-mêmes mais aussi la préservation du paysage et de ses séquences visuelles faites de bâti et de non bâti, ainsi que le caractère authentique du village, son homogénéité, ayant subi peu de transformations dans le temps»;

Considérant en outre que les façades et les toitures des fermes contiguës à la prairie litigieuse furent classées séparément comme monuments en raison de leur valeur historique et artistique;

Considérant que, sous la réserve de quelques modifications qui concernent essentiellement les garages, le projet litigieux est semblable à celui qui fut entériné par le permis d'urbanisme du 4 mars 2009 dont l'exécution fut suspendue par l'arrêt n° 196.272 du 22 septembre 2009;

Considérant que l'arrêt du 22 septembre 2009 a jugé sérieux le premier moyen de la requête pour les raisons qui, ayant trait à la comptabilité du projet avec le classement du site, sont ainsi énoncées (extraits) :

«[...]

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'arrêté 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 aux 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<sup>ème</sup> 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 semble pas justifier 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'arrêté 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 semblent valoir 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 sérieux 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 son premier refus du 19 décembre 2007»;

Considérant que, par rapport au projet n° 2 et à la décision du 4 mars 2009, les modifications sont les suivantes :

1. Les garages des maisons n<sup>os</sup> 2 et 3 qui étaient logés dans des volumes annexes sont désormais intégrés dans le volume principal, les deux maisons devenant mitoyennes. Si les façades à rue présentent un développement passant de 36 mètres à 28 mètres de largeur, il reste qu'elles continuent à former un front bâti uniforme sur une grande partie de la largeur des deux parcelles concernées sans dégager de véritable perspective paysagère de ce côté du chemin de la Waronche vers la place Morimont et la ferme de la Basse-cour mais les gabarits ont été diminués atténuant à due concurrence l'impact paysager;
2. La troisième demande est accompagnée d'un rapport paysager qui a été rédigé par l'architecte auteur du projet et qui énonce les éléments intéressants suivants :

«Nous remarquons une dominante horizontale dans le paysage, les matériaux dominants sont le blanc des façades, le rouge-orange des toitures.

En vue d'intégrer le projet au paysage urbain classé, une étude a été faite du site environnant afin de tenir compte du paysage urbain.

Les trois maisons ont été étudiées dans leur ensemble afin de présenter une architecture cohérente, une sorte de variation sur un même thème. Une architecture qui ne cherche pas à rivaliser avec son environnement.  
[...]

Gabarits : Les trois habitations du projet proposé sont plus basses que les fermes existantes situées en arrière plan.

Les trois habitations ne domineront pas le paysage.

L'implantation des maisons se fait au plus près de la voirie, et cette caractéristique est typique des habitations de Loupigne.

Le projet propose une architecture composée de volumes simples, rectangulaires et allongés, toitures simples à deux versants.

Les revêtements extérieurs des 3 maisons répondent aux caractéristiques du village : Matériau de parement est la brique peinte en blanc avec soubassement noir, le matériau de la toiture est la tuile de ton orange-brun.

Les fenêtres présentent des proportions verticales. La totalité de la largeur des baies est inférieure à la moitié de la largeur de la façade, ce pour maintenir ce rapport plein/vide si présent dans les maisons et fermes environnantes.

L'étage est intégré partiellement dans la toiture afin d'abaisser la hauteur sous corniche.

Les lucarnes rampantes en toiture suivent la logique d'intégration»;

Considérant que ce rapport paysager, accompagné de plans et d'un reportage photographique, contient des éléments pertinents qui permettent d'apprécier l'impact paysager du projet d'un point de vue esthétique mais n'aborde guère la question de l'urbanisation même de la parcelle par la construction à cet endroit de trois habitations, question qu'il semble tenir pour acquise dès lors que celles-ci ne domineront pas le paysage; que ce rapport qui est contemporain de la demande modifiée de permis n'a cependant pas conduit la C.R.M.S.F. et le service du patrimoine à modifier leur avis défavorable qu'ils déclarent au contraire maintenir;

3. L'acte attaqué énonce les raisons pour lesquelles son auteur se départit de l'appréciation qui l'amena à refuser le permis demandé le 19 décembre 2007 :

«Attendu que, en prenant sa décision de refus, dans la cadre d'une première demande pour 4 habitations, le Collège communal avait considéré que le caractère architectural de ces habitations était étranger au site d'implantation dans la mesure où ce projet banalisait le paysage par des habitations de type «villas» comme on en voit régulièrement en Brabant Wallon et qui par leur nombre, leur systématisme, leur gabarit élevé, formaient un front bâti uniforme, ne laissant aucune trouée paysagère, de telle sorte que les vues vers les fermes avoisinantes s'en trouveraient fort réduites et que dans ce sens ce projet allait à l'encontre des caractéristiques du site qui ont motivé son classement;

Attendu que le projet a été fondamentalement modifié, que le nombre d'habitations a été diminué, que les gabarits ont également été réduits substantiellement, permettant d'autoriser ces constructions, sans nuire à la qualité du site»;

Considérant que l'on doit déterminer, premièrement, si les éléments que le collège énumère pouvaient lui permettre de conclure que le projet a été modifié de manière fondamentale à telle enseigne que les constructions pouvaient être autorisées "sans nuire à la qualité du site"; que, deuxièmement, compte tenu de ce qui précède, l'on doit également déterminer si le collège communal a pu conclure, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que le projet modifié n'est pas de nature à compromettre effectivement la préservation du site, c'est à dire que le projet est compatible avec les valeurs qui sont à la base du classement et si la

motivation de sa décision répond à suffisance de droit aux avis défavorables émis à ce sujet au cours de la procédure administrative;

Considérant que l'intervenant demande à ce sujet que l'on tienne compte de la motivation complète qui est présente dans l'acte attaqué en relation avec l'appréciation de la compatibilité du projet avec les mesures patrimoniales et les avis défavorables émis dans ce domaine et qu'il reproduit dans sa requête en intervention; qu'il invoque également les conditions dont le permis d'urbanisme est assorti;

Considérant que la première partie de la motivation que la requête en intervention reproduit, concerne la dispense de la réalisation d'une étude d'incidences; que cette motivation qui procède essentiellement par des affirmations abstraites calquées sur le texte de l'article D.66 du Code de l'environnement, ne livre aucune donnée concrète relative aux effets du projet litigieux sur le paysage et sur le patrimoine culturel qu'elle cite sans les analyser;

Considérant que le motif pris de l'inscription du bien en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur figurait déjà dans le permis du 4 mars 2009 et que l'arrêt n° 196.272 du 22 septembre 2009 a jugé qu'il ne suffit pas à démontrer la compatibilité du projet avec le classement du site; qu'en effet le fait qu'une zone soit constructible n'implique pas que n'importe quel immeuble d'habitat puisse y être construit n'importe comment ni surtout qu'un permis d'urbanisme entaché d'illégalité ne puisse jamais être considéré comme causant un risque de préjudice grave difficilement réparable; que même si elle est destinée à l'urbanisation (article 25 du CWATUPE), toute la zone d'habitat, qui est d'ailleurs une zone plurifonctionnelle, n'a pas vocation à être entièrement construite et occupée par des résidences mais est appelée à recevoir nécessairement d'autres affectations, telles des zones vertes (article 26), des zones de cours et jardins ou, s'agissant d'une zone d'habitat à caractère rural, de terres agricoles;

Considérant que le motif relatif à la comparaison faite avec la première demande - rejetée - de permis d'urbanisme a été examiné ci-dessus; que la décision attaquée considère que la diminution du nombre d'habitations (passant de quatre à trois) et la réduction des gabarits permettent d'autoriser la construction de ces habitations sans nuire à la qualité du site; que la lecture de la motivation révèle cependant que le collège communal n'a examiné la question que d'un point de vue esthétique et paysager alors que le classement est justifié également par des considérations scientifiques et historiques; qu'elle ne permet pas de comprendre pourquoi la première partie adverse admet le principe d'une urbanisation totale d'une prairie formant un écrin de verdure autour des anciens bâtiments de ferme participant au caractère authentique du village, à son homogénéité;

Considérant que le motif qui se fonde sur une comparaison du projet avec les caractéristiques architecturales des fermes avoisinantes figurait déjà dans le permis du 4 mars 2009; que, s'il est assurément pertinent, il est loin d'épuiser le sujet pour les raisons qu'indique l'arrêt n° 196.272 du 22 septembre 2009, notamment en ce qui concerne la préservation de l'authenticité de l'environnement rural concerné;

Considérant que la seule modification consistant à intégrer les garages dans les habitations ne pourrait pas être considérée, sans erreur manifeste d'appréciation, comme suffisant à rendre le projet compatible avec les valeurs qui sont à la base du classement du site;

Considérant que le motif relatif à la visibilité du projet est exact et pertinent mais, n'envisage la question que sous un angle purement esthétique et, évoquant uniquement la perspective depuis la place Morimont, il n'échappe pas entièrement à la critique que formulait l'arrêt n° 196.272 précité, selon laquelle une

perspective étudiée seulement à partir de la place Morimont ne semble pas justifier adéquatement la modification de la configuration de l'entrée du village.

Considérant que les motifs relatifs à la visibilité pour les automobilistes et à l'avenir de la ferme ne se révèlent pas péremptoires pour l'examen de la compatibilité du projet avec le classement;

Considérant que, s'agissant du dernier motif qu'énonce l'acte attaqué avant celui qui est consacré à l'article 1<sup>er</sup> du CWATUPE, l'arrêt n° 196.272 avait rappelé 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 pas dispenser de vérifier concrètement que le projet est admissible au regard des valeurs qui ont justifié le classement du site; que l'article 2 de l'arrêté ministériel du 17 décembre 1991 ayant classé le site interdit aux propriétaires, sauf autorisation préalable accordée conformément au décret du 17 juillet 1987, notamment d'effectuer tous travaux de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation (1°) et d'ériger des constructions nouvelles ou modifier celles qui existent (9°); qu'il y a lieu de rappeler que depuis le décret du 18 juillet 1991, le permis d'urbanisme tient lieu également d'autorisation patrimoniale et doit donc intégrer les préoccupations propres à la police des monuments et des sites;

Considérant que les conditions dont se prévaut le requérant en intervention ont trait à l'aménagement des abords, à l'aspect architectural des immeubles et à l'implantation; que ces conditions ne contiennent cependant pas d'élément nouveau relatif à la compatibilité du projet avec le classement;

Considérant, en d'autres termes, 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 révélant dans la topographie des lieux; que le projet critiqué consiste, à l'entrée du village, à substituer à une prairie mettant en valeur un ensemble de fermes classées, un groupe de trois habitations individuelles, bouleversant ainsi la destination des lieux par la division et l'urbanisation d'un espace agricole non bâti inclus en grande partie dans le périmètre du site classé; que la motivation de la décision attaquée ne permet pas d'attester que le collège communal a vérifié à suffisance de droit et sans erreur manifeste d'appréciation que le projet critiqué est compatible avec toutes les valeurs, en particulier scientifiques, qui sont à la base du classement; qu'elle paraît également lacunaire, du point de vue de l'intérêt esthétique, en ce qui concerne la modification de la configuration de l'entrée du village et l'impact visuel à cet endroit; que cette question est d'autant plus importante en l'espèce que le concept "d'homogénéité" de l'espace, qui renvoie ici à une notion de "cohérence" de celui-ci, constitue un des critères légaux du classement d'un site en vertu de l'article 185, alinéa 2, c, du CWATUPE;

Considérant que l'article 109 du CWATUPE prévoit deux garanties importantes pour le cas où la demande de permis d'urbanisme porte, notamment, sur un bien qui est classé : d'une part, le permis d'urbanisme est délivré sur l'avis conforme du fonctionnaire délégué et, d'autre part, l'avis de la C.R.M.S.F. est sollicité;

Considérant que le fonctionnaire délégué s'est abstenu de donner un avis exprès sur la demande de permis à telle enseigne que la première partie adverse a considéré que l'avis était réputé favorable en vertu de l'article 116, § 5, du CWATUPE; que, par hypothèse, un tel avis implicite est dépourvu de motivation;

Considérant que la C.R.M.S.F. a maintenu son avis défavorable à l'égard du projet; que comme le rappelle l'arrêt n° 196.272 précité, 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;

Considérant que le service des monuments et sites ainsi que la C.C.A.T.M. ont également émis des avis défavorables; que ceux-ci précisait d'ailleurs explicitement 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;

Considérant que, pour les raisons indiquées ci-dessus, l'acte attaqué ne répond pas de manière adéquate à ces avis;

Considérant ainsi que les deux moyens de la requête unique sont sérieux d'abord en ce qu'ils dénoncent 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'ils font grief à la première partie adverse d'avoir autorisé le projet sans exposer les raisons de s'écarter de l'avis défavorable de la C.R.M.S.F. ainsi que des avis défavorables émanant du service des monuments et sites de la Région wallonne et de la C.C.A.T.M.;

Considérant, au sujet du périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique, que l'article 452/23 du CWATUPE 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 que l'arrêt n° 196.272 du 22 septembre 2009 a jugé à ce propos que :

«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<sup>ème</sup> 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 semble avoir 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'arrêt 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'arrêt attaqué semble méconnaître l'article 452/23 du CWATUP»;

Considérant que cette conclusion reste valable pour le permis faisant l'objet du présent recours, permis qui autorise une densification sensible des constructions dans un noyau villageois reconnu moins aggloméré sans consacrer des

développements spécifiques à l'intégration du projet dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique ni imposer des conditions particulières de protection dans ce domaine; que le premier moyen est donc également sérieux en tant qu'il reproche à l'acte attaqué d'autoriser des constructions pour lesquelles il n'est pas établi qu'elles favoriseraient, au sein d'un ensemble urbanisé, l'équilibre entre les espaces bâtis ou non, les monuments qui les dominent et les sites qui les caractérisent";

Considérant que la procédure en annulation n'a apporté aucun élément ou argument nouveau de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension; que les deux moyens doivent dans ces conditions être jugés comme étant également fondés,

## **DECIDE :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulée la décision du collège communal de la ville de Genappe du 20 juillet 2010 accordant à Raymond SNEESSENS un permis d'urbanisme l'autorisant à construire trois habitations unifamiliales sur un terrain situé à Loupoigne, chemin de la Waronche et cadastré section B, n° 30k (anciennement 30g).

### **Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 1.525 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse, à concurrence de 1.400 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le dix avril deux mille treize par :

|                 |           |                       |
|-----------------|-----------|-----------------------|
| M.              | HANOTIAU, | président de chambre, |
| M <sup>me</sup> | GUFFENS,  | conseiller d'Etat,    |
| M.              | PAQUES,   | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>me</sup> | WIAME,    | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.