

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.264 du 25 octobre 2013

A. 208.935/XIII-6631

En cause :

SOREILLE Laurent,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
route de Beausaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne.

Partie intervenante :

la Société anonyme FERASER,
ayant élu domicile chez
Me Laurence de MEEUS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 27 mai 2013 par Laurent SOREILLE qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de l'arrêté du 12 mars 2013 pris par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroyant à la société anonyme (S.A.) FERASER un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble comprenant un atelier, des bureaux et un logement, en ce compris l'aménagement des abords (notamment la création d'un parking de 12 emplacements) et la pose d'enseignes, sur un bien sis à Ittre, à l'angle de la rue de Clabecq et de la rue Bois du Chapitre, cadastré 1^{ère} division, section A, n^{os} 131N2 et 133K;

Vu la requête introduite le 14 juin 2013 par laquelle la société anonyme (S.A.) FERASER demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

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

Vu l'ordonnance du 18 juillet 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 18 septembre 2013 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Fl. TYS, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Y. TOURNAY, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me L. de MEEUS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur;

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 se présentent comme suit :

1. Le 29 février 2012, la S.A. FERASER introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble (comportant un atelier, des bureaux et un logement), ainsi que l'aménagement de ses abords sur un bien sis à Ittre, rue du Bois du Chapitre et cadastré section A, n^{os} 131N2 et 133K.

Le bien sur lequel est projetée la construction litigieuse est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles adopté par un arrêté royal du 1^{er} décembre 1981. Il figure également en espace villageois résidentiel de bâti discontinu au schéma de structure communal adopté, le 22 mai 2012, par le conseil communal d'Ittre.

2. Le 19 juin 2012, la commune d'Ittre déclare le dossier complet et estime que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

3. Une enquête publique se tient du 8 au 22 juin 2012; elle suscite le dépôt de 6 réclamations.

4. Le 6 juillet 2012, le département de la nature et des forêts (D.N.F.) donne un avis favorable sur le projet.

5. En sa séance du 23 juillet 2012, le collège communal d'Ittre émet un avis défavorable.

6. En sa séance du 1^{er} octobre 2012, ledit collège refuse d'octroyer le permis sollicité.

7. Par un courrier du 9 novembre 2012 et réceptionné le 12, la S.A. FERASER forme, à l'encontre de cette décision, un recours devant le Gouvernement wallon.

8. En sa séance du 10 décembre 2012, la commission d'avis sur les recours émet sur le projet un avis favorable.

9. Par un courrier du 8 février 2013 et réceptionné le 11, la S.A. FERASER adresse au Ministre une lettre de rappel.

10. Le 4 mars 2013, les services de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) proposent au Ministre d'accorder le permis.

11. Le 12 mars 2013, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, notifié le même jour, motivé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;

Considérant que la FERASER SA a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1460 Ittre, rue du Bois du Chapitre, cadastré section A, n° 131N2 et 133K, et ayant pour objet la construction d'un immeuble comprenant un atelier, des bureaux et un logement, en ce compris l'aménagement des abords (notamment la création d'un parking de 12 emplacements) et la pose d'enseignes;

Considérant qu'en date du 1^{er} octobre 2012, le Collège communal d'Ittre a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège communal a été réceptionnée par la demanderesse le 12 octobre 2012;

Considérant que la demanderesse, représentée par ses conseils, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 9 novembre 2012, réceptionné le 12 novembre 2012; 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 l'audition a eu lieu le 10 décembre 2012;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 10 décembre 2012, l'avis suivant (voir annexe);

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en espace villageois résidentiel de bâti discontinu au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal le 22 mai 2012;

Considérant que le bien se situe en bordure du site Natura 2000 «Affluents brabançons de la Senne» (BE 31001);

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que le projet concerne la construction d'un bâtiment dont l'activité ne génère, pour son environnement (résidentiel), aucune nuisance significative; qu'une étude d'incidences n'est pas requise;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 2° du Code;

Considérant que six réclamations ont été introduites;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés :

- Service régional Incendie : que son avis est réputé favorable par défaut;
- Département de la Nature et des Forêts - Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement - SPW : que son avis transmis en date du 6 juillet 2012 est favorable;

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble comprenant un atelier, des bureaux et un logement, en ce compris l'aménagement des abords (notamment la création d'un parking de 12 emplacements) et la pose d'enseignes;

Considérant que l'article 27 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie précise que :

« La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour

autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage»;

Considérant qu'il y a lieu d'examiner si le projet met en péril la destination principale de la zone d'habitat à caractère rural et s'il est compatible avec le voisinage;

Considérant, sur base du dossier administratif, que l'activité projetée consiste en l'assemblage de racleurs pour le nettoyage de bandes transporteuses par boulonnage et collage à froid; que l'entreprise assemblera différents éléments produits par diverses sociétés; qu'il n'y a pas de fabrication ou de transformation de matières sur le site; que le stockage et la manutention de pièces finies ne présentent pas de risque pour l'environnement; qu'il [n'] y a aucun rejet dans l'environnement; que l'outillage se limite à une meuleuse, une riveteuse, une foreuse à pied et une ponceuse à bande; que la puissance de cet outillage est inférieure à 10 Kw; que la colle utilisée est certifiée MASE; que le bâtiment présente en outre une isolation acoustique performante; que de surcroît, le projet ne présente pas de risque particulier d'accidents;

Considérant que l'activité n'est pas reprise dans les rubriques de l'Annexe I de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées;

Considérant, selon le dossier de demande, que la société se compose de douze personnes dont trois (un ouvrier et deux employés) sont présentes dans les locaux de la société; que la demande précise que deux ouvriers/techniciens se chargent des installations à l'extérieur et un employé commercial se charge de la clientèle, et six autres travaillent de manière indépendante en France et en Suisse; qu'une réunion mensuelle réunira l'équipe dans les locaux de l'entreprise; qu'à cet égard, le projet prévoit la création d'un parking de douze emplacements; que l'occupation du bâtiment se résume principalement à trois personnes présentes dans l'entreprise du lundi au vendredi aux heures de bureau; que le charroi journalier engendré par le projet se composera dès lors, les jours ouvrables, principalement de trois véhicules et d'une camionnette de livraison de marchandises; que ce charroi est compatible avec la mise en circulation locale de la voirie du Bois du Chapitre;

Considérant, pour tous les motifs développés ci-avant, que l'activité projetée n'est pas de nature à accroître sensiblement les nuisances pour le voisinage immédiat (odeurs, bruits, trafic,...) et pour l'environnement en général (rejets extérieurs);

Considérant que la zone d'habitat à caractère rural concernée comporte des résidences; que le projet ne perturbera pas la fonction résidentielle existante;

Considérant dès lors que le projet respecte le prescrit de l'article 27 du Code;

Considérant en outre que le bien concerné par le projet se situe à proximité immédiate du site Natura 2000 «Affluents brabançons de la Senne», sis en zone forestière couverte par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur; que le Département de la Nature et des Forêts - Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement - SPW a rendu sur ce point un avis favorable le 6 juillet 2012;

Considérant par ailleurs que le projet s'implante dans un espace villageois résidentiel en ordre discontinu au schéma de structure communal; qu'il s'agit d'une zone d'habitat isolée sans structuration autour du centre et le long d'un axe principal; que si le schéma propose comme orientation que le logement soit la destination principale de cet espace, rien n'empêche de confirmer une mixité déjà présente;

Considérant dès lors qu'il convient d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage;

Considérant que la demande vise la construction d'un bâtiment de style villa quatre façades d'une certaine importance, de type rez+1+combles; que la dimension du projet est compatible avec le paysage bâti et non bâti;

Considérant que la Commission a émis en date du 10 décembre 2012 l'avis suivant :

« Compte tenu de ce que la parcelle en cause est caractérisée par la présence d'une végétation abondante; que le contexte urbanistique est formé d'importantes villas et présente une densité relativement lâche;
Compte tenu de ce que le projet respecte les caractéristiques urbanistiques en ce qu'il vise la construction d'un bâtiment de type villa quatre façades; que la végétation présente sur le site est au maximum préservée; que, cependant, s'agissant d'une activité autre que l'habitat, il y a lieu de s'assurer de la compatibilité de cette activité avec la destination de la zone au plan de secteur; que le dispositif de la décision contestée démontre largement la compatibilité avec la zone d'habitat à caractère rural;
Compte tenu de ce qu'en effet, l'activité projetée sur le site est mineure dans la mesure où il ne s'agit que de l'assemblage de racleurs pour le nettoyage de bandes transporteuses destinés aux entreprises; que ce montage est réalisé à l'aide de vis et de colle;
A l'exception d'un membre qui s'abstient, la Commission émet un avis favorable»;

que cette analyse est pertinente; qu'il y a lieu de s'y rallier;

Considérant qu'en ce qui concerne la clause de servitude de droit civil, aucun élément du dossier ne permet d'affirmer que cette servitude d'ordre civil s'applique au bien visé par la demande; que la présente demande est examinée au regard des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant qu'il y a lieu, au vu de ce qui précède, d'octroyer le permis d'urbanisme";

Considérant que, par requête introduite le 14 juin 2013, la S.A. FERASER demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

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, 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, il conclut qu'aucun des moyens de la requête n'est fondé et qu'en conséquence, il y aurait lieu de rejeter le recours;

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle soutient que l'examen de la compatibilité du projet litigieux

avec le voisinage auquel a procédé l'auteur de l'acte entrepris n'est pas suffisant; qu'elle insiste sur le fait que la demanderesse de permis fabrique des racleurs pour le nettoyage de bandes transporteuses destinés aux industries, ce qui, à son estime, n'est une activité ni "d'artisanat, ni de services, ni de distribution, ni de recherche"; que, selon elle, l'activité projetée réelle ne peut-être assimilée à de la petite industrie et la demanderesse de permis minimise l'ampleur de ses activités tandis que l'auteur de l'acte entrepris "prend pour argent comptant les affirmations" de celle-ci alors même que ces affirmations ont été contestées au cours de l'enquête publique; qu'en particulier, à son estime, "à partir du moment où il y a conception, fabrication et conditionnement des racleurs, sur site, nécessairement cela a pour effet une augmentation plus que sensible du charroi";

Considérant que l'article 27 du CWATUPE est rédigé comme suit :

" La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage";

Considérant que la zone d'habitat à caractère rural est une zone plurifonctionnelle et que la partie adverse, à condition de vérifier la compatibilité avec le voisinage d'une des activités visées et de s'assurer que les fonctions de résidence et d'exploitation agricole ne sont pas mises en péril dans la zone, peut accorder un permis d'urbanisme pour la réalisation de cette activité;

Considérant qu'en l'espèce, l'activité projetée par la demanderesse de permis, qu'elle soit assimilée à de la distribution ou à de la petite industrie, peut être compatible avec cette affectation planologique pour autant que les deux conditions inscrites à l'article 27 du CWATUPE soient satisfaites;

Considérant que les motifs de la décision critiquée, ci-dessus reproduits, sont particulièrement développés à ce sujet puisque son auteur décrit l'activité qui s'exercera dans l'immeuble ainsi que chacune des nuisances qui en résultera; qu'ainsi, l'acte entrepris énonce des considérations très précises portant notamment sur les nuisances sonores, en ce compris sur le charroi généré, ainsi que sur la manière d'y remédier (faible puissance de l'outillage, isolation acoustique performante, nombre de personnes présentes sur le site peu important, emplacements de parking créés à l'intérieur de la parcelle...); qu'il en résulte que, s'agissant de la

première condition, l'examen de la compatibilité de l'activité projetée avec le voisinage auquel a procédé l'auteur de l'acte attaqué est détaillé;

Considérant qu'au sujet de la seconde condition, il y a lieu d'observer que le requérant ne tient principalement compte que de son environnement immédiat sans démontrer qu'à l'échelle de la zone d'habitat à caractère rural où se trouve le projet, la résidence ou les exploitations agricoles seraient mises en péril; que cette condition fait, elle aussi, l'objet d'une motivation détaillée;

Considérant que la lecture de la décision attaquée permet de comprendre les raisons pour lesquelles, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, l'autorité est passée outre aux réclamations formulées au cours de l'enquête publique; que, les éléments avancés par la partie requérante ne permettent pas de déceler une quelconque erreur manifeste d'appréciation, soit celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; qu'il importe d'observer que, outre le fait que les motifs de l'acte entrepris sont particulièrement étoffés, les pièces du dossier administratif (notice, rapport urbanistique, précisions apportées par la demanderesse de permis en cours de procédure, ...) permettent de constater que l'auteur de la décision était parfaitement informé de la teneur du projet;

Considérant, plus particulièrement, que les craintes de la partie requérante quant à la nature de l'activité en projet ne sont étayées par aucun élément tangible susceptible de discréditer les renseignements apportés par la demanderesse de permis sur ce point;

Considérant, enfin, que s'agissant du nombre important d'emplacements de parking prévu, la partie requérante ne prouve pas que les motifs de l'acte attaqué seraient sur ce point insuffisants ou erronés;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la partie requérante prend un second moyen de la violation de l'article 16 du CWATUPE, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation en ce que la décision litigieuse s'écarterait du schéma de structure communal sans que son auteur ne s'en soit suffisamment expliqué à cet égard; qu'elle estime que le projet litigieux ne respecte pas les prescriptions du schéma de structure communal et conteste la "mixité déjà présente" évoquée dans l'acte entrepris;

Considérant que le schéma de structure communal n'a pas force obligatoire; que, cependant, quand l'autorité entend s'écarter de ce document d'orientation, de gestion et de programmation de l'ensemble du territoire communal, elle doit s'appuyer sur des motifs, exacts en fait et pertinents en droit, qui figurent au dossier administratif et qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision; qu'en d'autres termes, le schéma de structure communal présente le caractère d'une directive indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate laquelle est fonction de la rigueur des exigences du schéma de structure communal;

Considérant que les parties s'accordent sur le fait que le bien litigieux figure en zone d'"espace villageois résidentiel de bâti discontinu"; que le schéma de structure suggère de donner les orientations suivantes à cette zone :

" Le logement est la destination principale de cet espace, sur base de densités relativement faibles. L'objectif principal est ici de rechercher la meilleure homogénéité du traitement des bâtiments et des espaces, dans des portions de territoires où se rencontrent de nombreuses échelles et affectations. C'est une aire mixte dont il faut assurer une certaine unité, malgré la diversité de ses aménagements.

L'objectif est de maintenir la cohésion spatiale régionale très caractérisée dans ces espaces ruraux. Les formes, couleurs, volumétries, ... caractéristiques doivent servir de référence pour tous les aménagements neufs. En particulier, on veillera à ne pas implanter dans ces espaces des types d'habitat banalisés, sans référence avec le contexte local (gabarit, toiture, implantation, reculs,...).

Plusieurs recommandations peuvent être faites en termes d'options urbanistiques qui se rapprochent de celles faites pour l'aire précédente :

- Implanter les constructions de manière cohérente avec les implantations des constructions voisines.
- Limiter les modifications de relief du sol.
- Des volumétries homogènes où l'on privilégie généralement le mode d'urbanisation adapté à la constance d'un tronçon de voirie.
- Maintenir des espaces verts à l'arrière des constructions principales.
- Maintenir les sentiers et chemins, patrimoine à préserver, notamment le tracé, le gabarit ou l'aspect des abords (haies, talus, etc...) pour autant que ce maintien ne s'oppose pas à la cohérence d'un aménagement global.
- Tendre vers une qualité des espaces publics par l'aménagement des zones de reculs généralement importantes.
- Maintien des murs, murets, grilles de clôture implantés en bordure de voirie et qui animent [l'] espace public";

Considérant qu'il n'apparaît pas que le projet viendrait déroger à ce schéma dans la mesure où, d'une part, il ne met nullement en péril la destination principale - mais pas unique - de logement et où, d'autre part, l'immeuble projeté respecte la typologie du bâti proche (bâtiment de style "villa quatre façades" d'une certaine importance, maintien d'espaces verts,...), comme l'indiquent l'auteur de l'acte entrepris ainsi que la commission d'avis sur les recours; qu'enfin, la "mixité

déjà présente" évoquée dans la décision litigieuse est un constat qui ne paraît guère entaché d'erreur manifeste;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. FERASER est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
vingt-cinq octobre deux mille treize par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} BERTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.