

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.979 du 31 mars 2014

A. 201.079/Vbis-68

En cause :

1. **PETERS** Achim,
 2. **MAGER** Ilona,
- ayant tous deux élu domicile chez
Mes Martin ORBAN et
Bettina TÖLLER, avocats,
Kaperberg 50
4700 Eupen,

contre :

1. **la Commune de Raeren,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Yves MARICHAL, avocat,
route de Parfondvaux 13
4671 Saive.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée
HAUS KATHARINA,
rue de l'Hôpital 17/19
4730 Raeren.

LE PRESIDENT DE LA CHAMBRE Vbis,

Vu la requête unique introduite le 5 juillet 2011 par Achim PETERS et Ilona MAGER qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 20 avril 2011 par le collège communal de Raeren à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) HAUS KATHARINA pour l'extension d'une seniorerie à Raeren, rue de l'Hôpital 17-19;

Vu la requête introduite le 31 août 2011 par laquelle la S.P.R.L. HAUS KATHARINA demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 218.159 du 22 février 2012 accueillant la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. HAUS KATHARINA, ordonnant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu les demandes de poursuite de la procédure introduites les 16 et 19 mars 2012 par la partie intervenante et la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 19 avril 2012 accueillant la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. HAUS KATHARINA dans la procédure au fond;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. WIMMER, premier 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 les derniers mémoires des parties requérantes et intervenante;

Vu l'ordonnance du 16 janvier 2014 qui ordonne l'examen de l'affaire par une chambre composée d'un conseiller unique;

Vu l'ordonnance du 16 janvier 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 12 février 2014 à 14.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Gabriele WEISGERBER, loco Mes M. ORBAN et B. TÖLLER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Jean-Yves MARICHAL, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Hubert LECLERC, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. WIMMER, premier 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 13 mars 2009, la S.P.R.L. HAUS KATHARINA introduit une demande de permis d'urbanisme pour l'extension d'une seniorerie à Raeren, rue de l'Hôpital 17-19, sur des parcelles cadastrées 1^{ère} division, section C, n^{os} 140d, 133g et 124f.

2. Une enquête publique est organisée du 27 avril au 12 mai 2009 en application de l'article 330, 2^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'Energie (CWATUPE). Elle provoque 135 réclamations dont celles des requérants et 31 observations favorables.

Une réunion de concertation est organisée le 17 juin 2009.

3. Le 8 septembre 2009, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable.

4. Le 28 mai 2010, la S.P.R.L. HAUS KATHARINA donne des explications complémentaires.

5. Le 1^{er} décembre 2010, le collège communal délivre le permis d'urbanisme et le retire le 19 janvier 2011.

6. Le 17 mars 2011, le fonctionnaire délégué donne à nouveau un avis défavorable.

7. Le 20 avril 2011, la première partie adverse délivre le permis d'urbanisme. Il est notifié le 6 mai 2011 aux réclamants.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 27 et 35 du CWATUPE; que, dans une seconde branche, ils font valoir qu'à supposer même que le projet se situe intégralement dans la zone d'habitat à caractère rural, il n'est pas compatible avec une telle zone eu égard aux activités en cause et au bâtiment litigieux qui comprendra trois étages et un toit-terrasse; qu'ils remarquent que c'est pour ce motif que le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable;

Considérant que les parties adverses n'ont pas déposé de mémoire en réponse;

Considérant que les arguments de la partie intervenante, tant dans son mémoire en réplique que dans son dernier mémoire, peuvent être résumés comme suit :

- La partie intervenante relève que la première partie adverse a énoncé dans le préambule de la décision attaquée les motifs pour lesquels l'extension de la seniorerie n'affecte pas la destination principale de la zone d'habitat, qu'il est répondu dans les alinéas 16, 24 à 26, 28 à 34 et 49 à 52 du préambule aux réclamations introduites et à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et que le projet, tant en ce qui concerne son aspect esthétique, qu'en ce qui concerne sa fonction, ne porte pas atteinte à la destination de la zone.
- Elle fait valoir en outre dans ses "réfutations et positions" concernant l'arrêt n° 218.159 précité du 22 février 2012 que l'article 27 du CWATUPE autorise la présence conjointe de bâtiments de tailles inférieures et supérieures présentant des fonctions différentes et plus amplement détaillées dans une zone d'habitat à caractère rural, que tant en ce qui concerne sa fonction d'habitat, qu'en ce qui concerne son aspect lié aux services, le projet est conforme à la destination principale de la zone dans son ensemble, que le législateur et l'autorité administrative sont tenus de ne pas entraver les mesures nécessaires à la conservation de la viabilité économique et de la fonction des objets qu'il/elle a autorisé et qui sont en service, que les aspects relatifs aux circonstances concrètes du projet, à sa localisation précise, à son environnement immédiat et à sa dimension, ainsi que les desiderata des riverains ont incontestablement été respectés, analysés et traités démocratiquement par la première partie adverse dans le cadre de son pouvoir d'appréciation et sur la base des possibilités prévues à l'article 27 du CWATUPE, que l'analyse urbanistique opérée et la motivation énoncée au regard des possibilités de l'article 27 du CWATUPE ne permettent pas de réfuter la constatation de la première partie adverse, selon laquelle "la destination principale de la zone d'habitat n'est pas mise en péril", dès lors que le projet prévoit uniquement la création d'un espace résidentiel dans une zone d'habitat en vue de son affectation à une seniorerie, ce qui est légalement permis, et que peuvent ici aussi être construits des bâtiments présentant des fonctions et des dimensions différentes, donc aussi des senioreries, que la partie adverse a incontestablement tiré profit de la marge de manœuvre dans son pouvoir d'appréciation résultant de la législation, qu'il n'y a ni violation d'une règle, ni absence d'exercice du pouvoir d'appréciation, qu'il est clair par exemple que la partie intervenante a été amenée, conformément à l'appréciation de la première partie adverse, à faire des concessions en faveur des opposants au projet et à son propre détriment, que la première partie adverse a fait usage de son pouvoir autonome et de ses compétences pour autoriser une solution urbanistique qui,

d'une part, répond au mieux aux réclamations des requérants et qui, d'autre part, garantit la pérennité de la seniorerie sous une forme optimisée et réduite, qu'il y a lieu d'admettre que l'intention de la première partie adverse a été d'aboutir à une proposition de compromis acceptable pour toutes les parties concernées, que, comme le montre ce volumineux dossier, dans son pouvoir d'appréciation, la première partie adverse a tenu compte équitablement tant des intérêts des requérants que de ceux de la partie intervenante, que l'examen et la mise en balance de tous les éléments évoqués ont conduit au cours de la procédure afférente au permis à la conclusion que les motifs en faveur de la réalisation du projet sont manifestement plus fondamentaux et s'inscrivent davantage dans la durée que les motifs invoqués à l'encontre de sa concrétisation, que le législateur n'impose pas des exigences d'évaluation des dimensions distinctes (hauteurs, profondeurs et largeurs de bâtiment), ou de comparaison de celles-ci avec les dimensions d'autres objets, qu'il n'y a pas de critères mathématiques, que la loi n'a pas défini de directives univoques en matière de dimensions à respecter impérativement pour les terrains à bâtir au sein de l'ensemble des superficies appartenant à un propriétaire dans une zone constructible, qu'il n'est pas contraire à la loi d'ériger des bâtiments plus petits à côté de bâtiments plus grands, chacun d'eux ayant des fonctions autonomes et également différentes, que la taille du projet est d'environ 2/3 inférieure à celle d'un projet moyen (seniorerie semi-industrielle) dans un même contexte et qu'elle a à cet égard, en tant que petite entreprise intégrée dans son environnement, sa raison d'être à cet endroit de la zone d'habitat à caractère rural, que le projet, extension comprise, présente un volume peu important contrairement aux senioreries conventionnelles et n'occasionne aucune nuisance ni détérioration de son environnement, mais contribue, par son architecture compacte et intégrée dans son environnement, à la revalorisation et au renforcement de celui-ci, que la décision attaquée prend position de manière circonstanciée quant au lieu précis et aux éléments concrets ainsi qu'aux conditions qui en découlent, que la première partie adverse précise dans la décision attaquée les motifs pour lesquels elle a délivré le permis d'urbanisme ou a indiqué dans la motivation des réponses aux réclamations, que la première partie adverse a un pouvoir décisionnel autonome en ce qui concerne son propre développement urbanistique, que lorsque le législateur divise le paysage en zones selon certains critères, cette zone doit aussi, en plus de l'appréciation de l'endroit concerné, être considérée en fonction de sa structure et de sa fonction lors de l'évaluation de l'implantation d'un nouveau bâtiment, notamment au motif que, par exemple, des réclamations proviennent en l'espèce de toute la localité, que l'évaluation des actes de la première partie adverse ne doit pas seulement porter sur les motivations et arguments invoqués, mais que dans ce cas, il faut tenir compte du processus concret de mise en œuvre et de recherche de solutions dans le cadre de la période de développement du projet (4 ans) et que, comme le montre le dossier, la première partie adverse a pleinement respecté ses obligations à ce sujet.

- En ce qui concerne l'avis du fonctionnaire délégué, elle estime que conformément à l'article 27 du CWATUPE, il aurait dû anticiper et démontrer dans ses observations la nécessité de dimensionner une seniorerie en tenant compte de sa fonction et qu'il aurait dû s'exprimer sur sa légitimité urbanistique dans la zone d'habitat à caractère rural, qu'un permis d'urbanisme pour une seniorerie à cet endroit a été délivré en date du 29 août 1990, que la seniorerie a donc un fondement légal et a été jugée recevable sur le plan de la légalité et que ceci vaut également pour l'extension, qu'en raison du caractère unilatéral de ses observations, les droits de la partie intervenante et les droits des citoyens concernés de la seniorerie, qui y vivent concrètement, sont méconnus, que, du point de vue de son caractère, il s'agit ici fondamentalement d'une zone d'habitat à caractère rural comportant des entreprises, et donc pas d'une zone d'habitat à caractère rural au sens traditionnel, présentant une fonction exclusive d'habitation, qu'une incompatibilité avec le voisinage ne peut nullement se déduire du "nombre de plaintes", que le fonctionnaire délégué n'a pas non plus apprécié, ni interprété suffisamment les adaptations continues des plans de l'objet, bien que le volume du projet ait été réduit considérablement et à plusieurs reprises et que son apparence ait également été modifiée radicalement, et que les observations du fonctionnaire délégué qui visent exclusivement la dimension du projet, qui négligent tous les autres critères indispensables et qui passent sous silence la possibilité offerte par la loi de construire ici une seniorerie, ne sauraient constituer le fondement d'une évaluation qualifiée d'équitable et de conforme à la loi;

Considérant que les parties requérantes prennent un cinquième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils estiment que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas aux 135 réclamations qui concernaient le trafic, le bruit et les vues portant atteinte à la vie privée, ainsi que le fait que les habitations voisines ne comportent qu'un étage ou un étage et demi; qu'ils relèvent que cette motivation énumère une liste d'installations qui ne sont pas à proximité immédiate du projet, que cette liste est orientée et ne reflète pas la réalité des lieux, qu'une partie de ces installations est abandonnée ou a déménagé et que la rue de l'Hôpital est et restera trop étroite et en cul de sac;

Considérant que les parties adverses n'ont pas déposé de mémoire en réponse;

Considérant que la partie intervenante défend la position suivante :

- La partie intervenante réplique que l'autorité administrative ne doit pas répondre à chacune des réclamations qui ont été déposées pendant l'enquête publique, qu'il suffit de connaître les motifs pour lesquels l'autorité a pris la décision et qu'en

l'espèce, comme le montrent les alinéas 36 à 39 du préambule de la décision attaquée, l'autorité a résumé les réclamations et a fait une distinction entre les différents réclamants afin de pouvoir répondre de manière plus adéquate à ces réclamations.

- Elle souligne qu'en ce qui concerne le trafic, le préambule de la décision attaquée (alinéas 65 à 77) énonce les motifs pour lesquels la rue de l'Hôpital a été étendue et élargie dans les années 2009-2011, que la maison de repos MARIENHEIM et la distillerie RADERMACHER ont des projets d'extension qui entraîneront inévitablement une recrudescence de la circulation, que le plan de secteur permet que d'autres bâtiments à finalité publique soient implantés dans les environs, que cet élément est indicatif des futures nuisances qui pourront apparaître et que les nuisances liées à la réalisation du projet peuvent être considérées comme relativement accessoires.
- Elle soutient que le préambule de la décision attaquée (alinéas 40 à 46, 54, 55, 57, 59 et 60) aborde la protection de la vie privée, qu'avec une haie d'une hauteur de 4 mètres, même les fenêtres du deuxième étage n'offrent pas de vue sur les jardins des requérants, qu'il ressort du plan cadastral que le projet n'aura aucune incidence sur l'ensoleillement et que la décision attaquée permet de comprendre les motifs invoqués concernant la protection de la vie privée.
- Elle affirme que le préambule de la décision attaquée (alinéas 20, 24, 30 à 34 et 49 à 52) évoque l'environnement urbanistique existant, que la première partie adverse ne prétend pas qu'il s'agit à cet égard uniquement des voisins directs du projet, mais situe avec précision l'ensemble des bâtiments existants dans l'environnement direct et indirect, et qu'il n'importe pas de savoir si les bâtiments figurant sur la liste sont à l'abandon, désaffectés ou inoccupés.
- Enfin, elle ajoute qu'il ressort de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement du 25 mai 2010 que l'ensemble du bâti local a été pris en considération, et notamment les lieux-dits "Auf der Botz", "Brandshof" et "Schmitzbend", que de nombreux bâtiments situés à proximité comportent deux étages et des toitures d'une pente de +/- 45 degrés et qu'il est manifeste que de nombreux bâtiments environnants sont plus hauts ou aussi hauts que le bâtiment existant de la HAUS KATHARINA;

Considérant, sur le premier moyen, seconde branche, et le cinquième moyen, que l'article 27 du CWATUPE dispose 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 circonstance qu'un permis de bâtir aurait été délivré le 29 août 1990 à la partie intervenante ne confère aucun droit à une extension ultérieure du bâtiment déjà autorisé dans la zone concernée; que cette extension doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable qui doit être examinée par l'autorité en fonction des textes législatifs et réglementaires applicables au moment de la demande et de sa conception du bon aménagement des lieux au même moment;

Considérant que la seniorerie est destinée en ordre principal à de la résidence même si divers services sont apportés aux habitants; qu'à ce titre, elle peut trouver sa place dans une zone d'habitat à caractère rural;

Considérant, toutefois, que, si l'autorité dispose d'un pouvoir d'appréciation du bon aménagement des lieux, elle doit l'exercer en tenant compte des circonstances concrètes entourant le projet, sa localisation précise, son environnement et son ampleur;

Considérant que si le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour substituer son appréciation à celle de l'autorité, c'est sous la réserve que celle-ci n'ait pas commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'est une erreur manifeste d'appréciation celle que ne commettrait pas une autorité raisonnable placée dans les mêmes circonstances;

Considérant qu'en l'espèce, en ce qui concerne l'ampleur du projet, il occupe toute la zone capable jusqu'à la limite de la zone agricole, c'est-à-dire un bâtiment qui est nettement plus profond que les habitations voisines et également plus haut;

Considérant que l'argumentation principale de la première partie adverse est essentiellement fondée sur une comparaison avec ce qui existe déjà comme divers bâtiments dans la rue de l'Hôpital et dans l'ensemble du quartier, y compris la rue Principale; que la circonstance que "le projet se situe dans une zone d'habitat à caractère rural qui est déjà lamée d'entreprises commerciales et de prestations de services de taille moyenne et de nature diverse suite à son développement urbanistique successif" ne peut assurément pas servir de fondement à une appréciation du bon aménagement des lieux quant au projet en cause; qu'en effet, même si celui-ci porte sur de l'habitation, ce n'est pas parce que le quartier au sens large a connu un développement urbanistique dense et à certains endroits sans prédominance de l'habitat, qu'il y a lieu de poursuivre un tel développement alors

que le bon aménagement des lieux doit s'apprécier d'abord et avant tout en fonction de l'environnement immédiat du lieu du projet en cause et ce dans le respect du plan de secteur - il s'agit d'une zone d'habitat à caractère rural et non d'une zone d'habitat - et non eu égard à d'éventuels manques de respect ou violations de ce plan de secteur, commis dans le passé ou à des constructions antérieures au plan de secteur; qu'à cet égard, il est incontestable que le bâtiment en projet est, à l'endroit où il est implanté, nettement plus profond que les habitations immédiatement voisines, est de nature à porter préjudice à celles-ci et empiète sur la zone de cours et jardins;

Considérant que le fonctionnaire délégué a, à plusieurs reprises, relevé le caractère excessif du gabarit du bâtiment en cause et le trouble qu'il apporterait aux propriétés voisines; que, ce faisant, il appréciait in concreto le bon aménagement des lieux, en particulier des lieux situés aux abords immédiats du projet; qu'en effet, ce n'est pas parce qu'une zone a une affectation d'habitat que n'importe quelle habitation peut être admise; qu'en l'occurrence, le fonctionnaire délégué le relevait dans son avis;

Considérant que la seconde branche du premier moyen et le cinquième moyen sont fondés,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 20 avril 2011 par le collège communal de Raeren à la S.P.R.L. HAUS KATHARINA pour l'extension d'une seniorerie à Raeren, rue de l'Hôpital 17-19.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 700 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre Vbis, le trente-et-un mars deux mille quatorze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.