CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.312 du 8 mai 2014

A. 211.494/XIII-6880

En cause : **VANKERCKHOVEN** Marc,
ayant élu domicile chez
Mes Stijn VERBIST et
Philippe MAEREVOET, avocats,
Graaf van Hoornestraat 51
2000 Anvers,

contre :

la Ville de Houffalize,
ayant élu domicile chez
Mes Luc MISSON et
Aurélie KETTELS, avocats,
rue des Pitteurs 41
4020 Liège.

Partie intervenante :

VOZ Stéphane,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 28 janvier 2014 par Marc VANKERCKHOVEN qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du 25 novembre 2013, prise par le collège communal de Houffalize, par laquelle le permis d'urbanisme sollicité par Stéphane VOZ pour la construction d'un hangar de stockage de matériel d'entreprise avec bureau sur la parcelle cadastrée Houffalize, division VII, section B, n° 1511a et 1511d et sise à […] Wibrin, Le Vieux Chemin, est octroyé;

Vu la requête introduite le 14 février 2014 par laquelle Stéphane VOZ demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

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

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

Vu l'ordonnance du 26 mars 2014 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 28 avril 2014 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 P. MAEREVOET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me A. KETTELS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me J.-M. RIGAUX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. LEVAUX, auditeur adjoint;

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 9 août 2013, Stéphane VOZ, requérant en intervention, introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la "construction d'un hangar de stockage de matériel d'entreprise avec bureau" sur un bien situé à Wibrin (Houffalize), Le vieux Chemin et cadastré Division VII, section B, n^{os} 1511a et 1511d .

2. Le 12 août 2013, le collège communal de Houffalize décide que le projet ne doit pas être soumis à étude d'incidences.

3. Une enquête publique est organisée du 16 septembre au 1er octobre 2013, pour le motif suivant : "Bâtiment dont la profondeur est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës (article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie [CWATUPE])".

Une réclamation est introduite, par le requérant, au cours de cette enquête.

4. Le 28 octobre 2013, le demandeur de permis dépose une note complémentaire afin d'apporter des précisions quant à sa demande.

5. Par une délibération du 25 novembre 2013, le collège communal de Houffalize délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" […]

Considérant que Monsieur Stéphane VOZ a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Le vieux Chemin - […] Wibrin, cadastré Division VII, section B, n° 1511a et 1511d, et ayant pour objet : Construction d'un hangar de stockage de matériel d'entreprise avec bureau;

Considérant que la demande de permis déposée le 09.08.2013 contre récépissé, a été déclarée complète par l'administration communale en date du 09.08.2013;

Considérant que le bien est situé pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole au plan de secteur de Bastogne adopté par arrêté royal du 05 septembre 1980 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Vu l'article 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie qui stipule que :

« De la zone d'habitat à caractère rural.

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».

Vu l'article 84, § 1er, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie qui stipule que :

« Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement :
[…]
10° abattre des arbres isolés à haute tige, plantés dans les zones d'espaces verts prévues par un plan en vigueur, ainsi que des arbres existants dans un bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir;
11° abattre ou modifier l'aspect d'un ou plusieurs arbres remarquables ou d'une ou plusieurs haies remarquables, pour autant que ces arbres et haies figurent sur une liste arrêtée par le Gouvernement;
[…] »;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par les arrêtés ministériels du 18 septembre 1996 et du 30 juin 1999 et réputé approuvé par la

Région Wallonne le 01 février 2005 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er, du Code précité; que le bien, pour la partie reprise en zone d'habitat à caractère rural, est situé en unité urbanistique n° 3 audit règlement;

Considérant l'arrêté ministériel du 18 septembre 1996 publié au Moniteur belge le 19 décembre 1996 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- Isolation thermique et ventilation des bâtiments;
- Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de l'Ourthe qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome et qui doit faire l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (Bâtiment dont la profondeur est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës);

Attendu que l'enquête réglementaire s'est déroulée du 16.09.2013 au 01.10.2013;

Considérant que 1 réclamation a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que cette réclamation est recevable mais non fondée; que les remarques émises dans la réclamation peuvent être résumées comme suit :

- programme projeté (hangar de stockage de matériel d'entreprise avec bureau) inapproprié à la destination générale au plan de secteur avec risques de nuisances dues au bruit, au charroi, [...];
- manque de précisions par rapport au matériel stocké;
- implantation contre la limite de propriété et vérification de cette limite de propriété;
- moins-value des biens contigus;

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après ont été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- Commissaire voyer : voirie, infrastructures; que son avis sollicité en date du 11.09.2013 et reçu en date du 03.10.2013 est favorable;
- Contrôleur des travaux : distribution d'eau, traitement des eaux usées; que son avis sollicité en date du 11.09.2013 et reçu en date du 11.09.2013 est favorable conditionnel;

- Service public de Wallonie - département de la nature et des forêts : présence d'une haie sur la parcelle en cause; que son avis sollicité en date du 11.09.2013 et reçu eu date du 17.10.2013 est favorable conditionnel;

Vu la délibération du 12 août 2013 du collège communal jugeant à l'unanimité des membres présents que le projet tel que présenté ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que le projet s'implante par rapport à la voirie communal dénommée «Le vieux Chemin» située à l'Est de la parcelle; que, toutefois, un accès aux bâtiments est réalisé par rapport à la voirie reprise au Nord-Ouest;

Considérant que l'implantation du hangar de stockage telle que proposée permet de fixer la limite antérieure de l'emprise de construction (LAEC) à 11 mètres de l'axe de la voirie située à l'Est;

Considérant que les constructions sont implantées en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;

Considérant que la demande de permis n'implique aucune extension des réseaux eau et basse tension; que, dès lors, la voirie est suffisamment équipée;

Considérant que, pour être repris comme volume annexe par rapport aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme, le volume «bureaux» doit avoir une hauteur sous corniche inférieure à 3 mètres;

Considérant que ce projet de hangar et de bureau est compatible avec son voisinage et ne met pas en péril la destination première du plan de secteur compte tenu de la présence d'une ferme avec étable et hangar agricole à environ 100 mètres du projet;

Considérant que, en date du 29 octobre 2013, le collège communal a reçu une lettre du demandeur qui apporte des précisions quant à son projet; qu'on peut y découvrir les informations suivantes :

- La société de Monsieur Stéphane VOZ est une société de construction générale spécialisée dans la transformation des bâtiments d'habitation ainsi que dans les aménagements extérieurs,
- Monsieur Stéphane VOZ possède un entrepôt de 400 m² à Romsée; que cet entrepôt est apparemment déjà bien rempli et que, de ce fait, il est difficile de prendre une machine sans devoir en déplacer une autre,
- L'entrepôt de Wibrin servirait pour ranger du matériel (remorques, conteneurs, tracteur, échafaudages, [...]) qui n'est pas utilisé au quotidien,
- S'il est nécessaire de réaliser un nouveau plan de bornage Monsieur Stéphane VOZ marque son accord pour en assurer le coût,

Considérant que les problèmes de limites de propriétés sont de l'ordre du privé; qu'il appartient au demandeur du permis et/ou au réclamant (propriétaire de la parcelle contiguë) de refaire une nouveau plan de bornage s'ils l'estiment nécessaire;

Considérant, que la caravane présente sur le bien et couverte par un hangar ouvert peut être reprise comme abri de chantier; que, dès les travaux terminés et au plus tard dans un délai de 2 ans à partir de la délivrance du permis, cette caravane ainsi que le hangar ouvert devront être enlevés;

Considérant que, dans le volume annexe «bureaux», des sanitaires devront être prévus et qu'un système d'épuration avec rejet des eaux usées épurées dans des drains de dispersion devra être réalisé;

Considérant que, pour une meilleure lisibilité du texte, les considérations introductives et explicatives des prescriptions du règlement communal d'urbanisme ont été imprimées en caractères italiques, alors que les textes à valeur réglementaire et qui, dès lors, ont force obligatoire, sont imprimés en caractères droits;

Considérant que le projet est compatible avec la destination générale de la zone considérée et son cadre bâti et non bâti; qu'il ne compromet pas le bon aménagement des lieux".

Le 13 décembre 2013, la partie adverse adresse un courrier au requérant afin de l'informer de la délivrance de ce permis;

Considérant que, par requête introduite le 14 février 2014, Stéphane VOZ, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur, chargé de l'instruction de l'affaire, a établi un rapport en application de l'article 93 du règlement général de procédure estimant que le deuxième moyen est fondé et que l'acte attaqué peut être annulé au terme de débats succincts;

Considérant que le requérant prend un deuxième 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) ainsi que de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il fait valoir, en synthèse, que le permis attaqué n'examine aucunement la compatibilité du projet avec le voisinage, alors que l'article 27 du CWATUPE n'autorise de destinations autres que résidentielles et agricoles que pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage; qu'il estime que la motivation du permis est stéréotypée et insuffisante, en se limitant à mentionner la présence d'une ferme avec étable et hangar agricole à environ 100 mètres du projet, en n'examinant pas la compatibilité sous tous les angles pertinents et en faisant abstraction des alentours du voisinage où se trouvent la ferme et le hangar agricole; que, selon lui, le projet, contrairement à la ferme, ne sera pas caché par des arbres, se trouve plus en hauteur et sera donc plus visible que ladite ferme;

Considérant que la partie adverse observe que l'acte attaqué est formellement motivé quant à la compatibilité du projet avec les critères de l'article 27 du CWATUPE et que la formule n'est pas stéréotypée puisqu'elle fait référence à la situation spécifique du bien et notamment à la présence d'une exploitation à proximité; qu'elle fait valoir que le requérant ne soutient pas que les motifs seraient intrinsèquement insuffisants, inadéquats ou non pertinents et qu'il ne

soulève pas une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle indique que l'examen de compatibilité exigé par l'article 27 du CWATUPE a eu lieu et que si la motivation formelle ne convient pas au requérant, il n'en découle pas pour autant de violation des dispositions invoquées au moyen;

Considérant que l'intervenant expose que l'acte attaqué vise précisément l'existence d'un autre hangar à 100 mètres du projet ce qui démontre que par nature le projet n'est pas incompatible avec la destination générale de la zone; qu'il estime que la motivation est pertinente; qu'il fait valoir que, si son activité n'est pas agricole, le hangar est destiné à une fonction identique à celle des exploitations agricoles, soit l'entreposage de matériaux et que c'est donc logiquement que l'auteur de l'acte lie cette activité avec une ferme avec étable et hangar agricole et en déduit la compatibilité avec le voisinage; qu'il conclut que l'auteur de l'acte attaqué a suffisamment motivé la compatibilité du projet avec le voisinage comme l'exige l'article 27 du CWATUPE;

Considérant que l'article 27 du CWATUPE dispose comme suit :

" Art. 27. De la zone d'habitat à caractère rural.

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 s'agissant d'un projet qui n'est pas destiné à la résidence ou à l'agriculture, l'autorité doit examiner la compatibilité du projet avec le voisinage, comme le prescrit l'article 27 du CWATUPE; que deux aspects sont à prendre en considération, à savoir celui de l'activité exercée dans les lieux litigieux et celui de l'aspect urbanistique du projet et de sa compatibilité avec le bon aménagement des lieux; qu'ainsi, la motivation d'un permis selon laquelle "le projet ne compromet pas la destination urbanistique de la zone ni son aspect architectural" apparaît purement stéréotypée;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit, en ce qui concerne la compatibilité du projet par rapport au prescrit de l'article 27 du CWATUPE :

" Considérant que ce projet de hangar et de bureau est compatible avec son voisinage et ne met pas en péril la destination première du plan de secteur compte tenu de la présence d'une ferme avec étable et hangar agricole à environ 100 mètres du projet;

[...];

Considérant que le projet est compatible avec la destination générale de la zone considérée et son cadre bâti et non bâti; qu'il ne compromet pas le bon aménagement des lieux";

Considérant que ces motifs ne permettent pas de comprendre la raison pour laquelle le projet litigieux est jugé compatible avec le voisinage et, notamment, avec la maison du requérant qui n'est pas mentionnée alors qu'elle se trouve à environ 20 mètres du projet, qu'au vu des plans, le hangar projeté est d'une hauteur de plus de 8 mètres au faîte et d'une largeur de 20 mètres, face à ladite maison, et qu'à côté de ce hangar est encore projeté un immeuble de près de 5 mètres de haut de 14 mètres de large;

Considérant de même, que la simple mention de "la présence d'une ferme avec étable et hangar agricole à environ 100 mètres du projet" ne permet pas de comprendre en quoi cet élément rendrait ledit projet compatible avec le voisinage; que les plans ne permettent pas de savoir si cette ferme se trouve aussi en zone d'habitat à caractère agricole ou en zone agricole;

Considérant que le deuxième moyen est 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 1er.

La requête en intervention introduite par Stéphane VOZ est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du 25 novembre 2013, prise par le collège communal de Houffalize, par laquelle le permis d'urbanisme sollicité par Stéphane VOZ pour la construction d'un hangar de stockage de matériel d'entreprise avec bureau sur la parcelle cadastrée Houffalize, division VII, section B, nos 1511a et 1511d et sise à Wibrin, Le Vieux Chemin, est octroyé.

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 adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le huit mai deux mille quatorze par :

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

Le Greffier assumé, Le Président,

C. BERTIN. M. HANOTIAU.