

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 231.774 du 26 juin 2015

A. 214.993/XIII-7250

En cause :

1. **GUSTIN** Christophe,
2. **KROYSIER** Danielle,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Vincent DUPONT, avocat,
place Achille Salée 1
4900 Spa,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN De XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Partie intervenante :

KISTEMANN Pascal,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 11 février 2015 par Christophe GUSTIN et Danielle KROYSIER qui demandent :

- l'annulation de la décision du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal du 9 décembre 2014, octroyant à Pascal KISTEMANN un permis d'urbanisme relatif à la construction de trois habitations unifamiliales jointives et la démolition d'une étable sur un bien sis à Baelen, Oeveren, cadastré division 1, section C, n° 79b;

- la suspension de l'exécution de ce permis d'urbanisme;
- ainsi que, à titre de mesures provisoires, qu'il soit fait défense à toute personne de poursuivre, directement ou indirectement par le recours à des tiers, les travaux de construction autorisés par ce permis d'urbanisme;

Vu la requête introduite le 10 mars 2015 par laquelle Pascal KISTEMANN 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 6 mai 2015 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 1^{er} juin 2015 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} VOGEL, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me V. DUPONT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me C. PAQUAY, loco Me A. LEBRUN, 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 faits utiles à l'examen de l'affaire se présentent comme suit :

1. Le 2 avril 2010, le collège communal de Baelen octroie un permis d'urbanisme à Pascal KISTEMANN pour la transformation d'une ferme sise à Baelen, Oeveren, 5, en une habitation et deux appartements.

2. Le 17 décembre 2010, le collège communal octroie un deuxième permis d'urbanisme à Pascal KISTEMANN, pour la construction de deux maisons d'habitation jointives sur le même site.

3. Le 23 décembre 2011, le collège communal délivre un troisième permis d'urbanisme à Pascal KISTEMANN, en vue de la construction de trois garages sur le même site.

4. Pascal KISTEMANN introduit ensuite une quatrième demande de permis d'urbanisme, portant sur la démolition d'une étable et la construction d'un immeuble à trois appartements et d'un car-port sur le même site, entre l'ancienne ferme et les deux maisons d'habitation jointives dont la construction a été autorisée en 2010.

Cette demande fait l'objet d'un refus du collège communal le 15 juin 2012, qui est notamment motivé comme suit :

" Considérant que l'implantation de ce surplus d'habitations situées en seconde zone n'est pas un bon aménagement des lieux;

Considérant l'accès étroit, sans possibilité de croisement, et l'accumulation de projets sur une même parcelle";

Le Ministre statuant sur recours confirme ce refus le 16 avril 2013. Cette dernière décision est motivée comme suit :

" [...]

Considérant que l'accès existant ne répond pas aux exigences du service régional d'incendie;

Considérant de plus qu'il n'y a pas lieu d'autoriser une urbanisation anarchique à l'arrière des propriétés voisines; qu'un principe urbanistique élémentaire est d'implanter les habitations en relation directe avec la voirie publique qui les dessert;

Considérant que la construction d'un immeuble de trois appartements est totalement inappropriée au milieu rural environnant dont le tissu bâti est déjà dense en arrière zone; que le propriétaire voisin a souligné, lors de l'enquête publique, l'existence d'un problème d'accès au vu de l'accumulation des constructions sises en arrière zone;

Considérant, au vu du contexte environnant et de l'accès existant, que le projet conduit manifestement à une surdensification des lieux, totalement inadéquate en l'espèce, et source de nuisances pour les habitants des lieux;

Considérant que les autorités ne peuvent cautionner de tels aménagements qui visent une rentabilité maximale au détriment de la qualité du cadre de vie des habitants; que la présente demande ne répond pas au prescrit de l'article 1^{er} du Code [...];

[...];

Considérant, enfin, qu'il convient de souligner qu'un chemin privé pavé a été construit à l'initiative du demandeur afin d'aménager un accès supplémentaire à partir du chemin de la Joie; qu'aucune autorisation n'a été sollicitée pour ce

chemin privé situé en partie en zone agricole; que cette initiative du demandeur démontre à suffisance que le seul accès par la cour existante est insuffisant; qu'il convient de déplorer la politique du fait accompli à l'égard de cette réalisation qui n'est pas autorisable [...]"

5. Le 30 mai 2014, Pascal KISTEMANN introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme portant sur la construction de trois maisons unifamiliales jointives et la démolition d'une ancienne étable sur la parcelle située à Baelen, Oeveren, cadastrée division 1, section C, n° 79b, c'est-à-dire la même parcelle que celle sur laquelle portait la demande précédemment refusée. Cette demande donne lieu à un accusé de réception de dossier complet le 4 juillet 2014.

Au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par arrêté royal du 23 janvier 1979, le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural.

L'accès aux diverses constructions mentionnées ci-dessus se fait par une voirie étroite, perpendiculaire à la rue Oeveren, qui traverse une cour privée pour donner accès aux immeubles en question et se termine en cul de sac. Ces immeubles se trouvent donc en arrière zone par rapport à la voirie publique constituée par la rue Oeveren.

6. Le 10 juillet 2014, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est motivée comme suit :

" [...]

Considérant que la présente demande vise une implantation entre l'ancienne ferme et les deux maisons jointives;

Considérant que l'ensemble de ces constructions dispose d'un accès via une cour privée par la rue Oeveren;

Considérant que la présente demande s'implante en arrière zone et nécessite également un accès par cette même cour privée;

Considérant que l'accès est étroit, d'une largeur de 4 mètres par endroit, et ne permet pas le croisement de véhicules;

Considérant que le demandeur avait sollicité la construction d'un immeuble à appartements au même endroit que celui de la présente demande;

Considérant que cette construction d'immeuble de trois appartements a été refusée par le collège communal en séance du 15/06/2012 et par arrêté ministériel daté du 16/04/2013;

Considérant que les motifs de refus du Ministre en charge de l'Aménagement du territoire sont la construction en arrière zone desservie par une cour privée étroite et la surdensification des lieux au détriment de la qualité du cadre de vie des habitants;

Considérant que le demandeur dépose à nouveau une demande de permis d'urbanisme pour la construction de trois maisons d'habitation jointives;

Considérant que le collège communal estime la construction d'une maison d'habitation plus judicieuse en milieu rural que la construction d'un immeuble à appartements, l'accès proposé étant en outre toujours réalisé par la rue Oeveren, lequel ne peut actuellement en toute hypothèse supporter une fréquence de passages plus élevée que l'existante;

Considérant dès lors que l'essentiel des motifs du précédent refus du collège communal confirmé par le Ministre en charge de l'Aménagement du territoire est toujours d'actualité et n'est pas rencontré par l'actuelle demande;

Considérant que compte tenu de ce qui précède, le collège communal a décidé de ne pas solliciter l'avis du fonctionnaire délégué et de statuer immédiatement sur la nouvelle demande".

7. Le 7 août 2014, deux procès-verbaux d'infraction sont dressés à charge du demandeur de permis.

Le premier concerne la création d'une voirie privée sans permis d'urbanisme et en zone agricole sur un terrain sis à Baelen, chemin de la Joie, cadastré division 1, section C, n° 76p et 76g2.

Le second est relatif à une infraction de modification de relief du sol, de dépôt de matériaux, de construction en zone agricole et d'arrachage de haie à Oeveren, 5, terrain cadastré section C, n°79b et 79a2.

8. Le 12 août 2014, le demandeur de permis introduit un recours administratif contre la décision de refus du collège communal du 10 juillet 2014.

9. Le 14 août 2014, le service régional d'incendie, agissant à la demande du demandeur de permis, adresse au bourgmestre de Baelen un courrier dont la teneur est la suivante :

" Monsieur KISTEMANN Pascal rue Heggen, 62 4837 BAELEN envisage la construction d'une maison unifamiliale.

Cadastré : division 1/section C/n° 79a & 76b2.

Il m'a contacté afin de savoir les prescriptions en ce qui concerne les chemins d'accès.

Il existe 2 possibilités d'accéder au terrain :

- par Oeveren
- par le chemin de la Joie.

Les prescriptions suivantes pour l'implantation et le chemin d'accès sont à respecter :

Les chemins d'accès sont déterminés en accord avec les services d'incendie, selon les lignes directrices suivantes :

1.1. Pour les bâtiments à un seul niveau, les véhicules des services d'incendie doivent pouvoir parvenir au moins jusqu'à 60 m d'une façade du bâtiment.

Pour les bâtiments à plus d'un niveau, les véhicules des services d'incendie doivent pouvoir atteindre, en un point au moins, une façade donnant accès à chaque niveau en des endroits reconnaissables.

Les véhicules disposeront pour cela d'une possibilité d'accès et d'une aire de stationnement :

- soit sur la chaussée carrossable de la voie publique;
- soit sur une voie d'accès spéciale à partir de la chaussée carrossable de la voie publique et qui présente les caractéristiques suivantes :
 - largeur libre minimale : 4 m;
 - rayon de braquage minimal : 11 m (courbe intérieure) et 15 m (courbe extérieure);
 - hauteur libre minimale : 4 m;
 - pente maximale : 6 %;
 - capacité portante : suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13 t maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain;

[...]

1.3. Monsieur KISTEMANN envisage d'aménager une aire de stationnement et de manœuvre pour les véhicules des services de secours à côté du bâtiment.

[...]".

10. Le 21 août 2014, la fonctionnaire déléguée de la direction de Liège 2 de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) du service public de Wallonie (S.P.W.) adresse au demandeur de permis un courrier rédigé comme suit :

" [...]

Suite aux divers contacts entre vous, la commune de Baelen et mes services, je vous informe que je marque mon accord sur les points suivants :

- Abandon du projet de construction d'une voirie; les lieux seront remis dans leur pristin état à savoir un simple chemin permettant la servitude de passage;
- Construction d'habitations unifamiliales jointives (groupe de 2 ou 3 selon le souhait communal);
- Articulation de ces habitations autour d'une «placette» permettant l'accès aux services de secours;

En conséquence, une demande de permis correspondant à ces conditions peut être introduite auprès de la commune de Baelen qui nous transmettra le dossier pour avis.

Toutefois, étant donné que je ne possède pas tous les éléments nécessaires pour juger en toute connaissance, j'attire votre attention sur le fait que le présent avis ne peut être considéré comme définitif, n'engage pas l'administration et ne

dispense pas d'introduire un dossier réglementaire de permis d'urbanisme auquel il conviendra de joindre copie de la présente".

11. Le 10 septembre 2014, la commission d'avis sur les recours rend un avis défavorable sur le projet, qui est motivé comme suit :

" [...]

Compte tenu de ce que la DGO4 mentionne, dans ce même document, les remarques importantes suivantes :

- «1) Le demandeur a sollicité précédemment la construction d'un immeuble à appartements comportant trois logements au même endroit que celui de la présente demande; cette demande de permis d'urbanisme a été refusée par le collège communal en date du 16 juin 2012, refus confirmé par arrêté ministériel en date du 16 avril 2013 suite au recours du demandeur (voir arrêté ministériel joint au dossier);
- 2) Le projet est desservi par une voirie privée, cette voirie ne répond pas aux exigences du service régional d'incendie (voir avis dans le cadre du dossier précédent);
- 3) Un chemin privé a été construit à l'initiative du demandeur afin d'aménager un accès supplémentaire à partir du chemin de la Joie; aucune autorisation n'a été sollicitée pour ce chemin privé situé en partie en zone agricole (voir procès-verbal d'infraction joint au dossier)» (sic);

Compte tenu de ce que le demandeur fournit à la commission, lors de l'audition, un dossier reprenant notamment un courrier du 21 août 2014 de la fonctionnaire déléguée; que celle-ci marque son accord sur les points suivants :

- «- Abandon du projet de construction d'une voirie; les lieux seront remis dans leur pristin état à savoir un simple chemin permettant la servitude de passage;
- Construction d'habitations unifamiliales jointives (groupe de 2 ou 3 selon le souhait communal);
- Articulation de ces habitations autour d'une 'placette' permettant l'accès aux services de secours»;

Compte tenu de ce que le conseil de la commune de Baelen souligne, lors de l'audition, que le projet dont recours présente toujours la même densité que le premier permis d'urbanisme refusé (construction d'un immeuble de trois appartements); que le collège communal estime qu'il serait judicieux de limiter le nombre de maisons à 2 maximum;

Compte tenu de ce que la commission estime que les éléments définis dans ce projet ne permettent pas d'apporter de réponse quant à la gestion des abords et l'accès aux véhicules de secours;

Compte tenu de ce qu'au vu des éléments susmentionnés relatifs à la gestion des abords et au vu des intentions développées par la fonctionnaire déléguée et le collège communal, la commission estime qu'il y a dès lors lieu de revoir le projet dans son ensemble;

La commission émet un avis défavorable dans l'état actuel du dossier".

12. Le 7 novembre 2014, Pascal KISTEMANN adresse un rappel au Gouvernement, qui est réceptionné le 10 novembre 2014.

13. Le 9 décembre 2014, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal octroie le permis d'urbanisme sollicité, qui est motivé comme suit :

" Considérant que Monsieur KISTEMANN Pascal a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Baelen, Oeveren, cadastré section C, n° 79b, et ayant pour objet la construction de 3 habitations unifamiliales jointives et la démolition d'une étable;

Considérant qu'en date du 10 juillet 2014, le collège communal a refusé le permis d'urbanisme; que la décision a été envoyée le 15 juillet 2014;

Considérant que Maître LEBRUN Alain agissant au nom de Monsieur KISTEMANN a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 12 août 2014, réceptionné le 13 août 2014; que le recours a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est dès lors recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant qu'une audition a eu lieu le 10 septembre 2014;

Considérant que cette commission a émis, en date du 10 septembre 2014, un avis défavorable (voir annexe 1);

Considérant que le demandeur a envoyé une lettre de rappel en date du 7 novembre 2014; que celle-ci a été réceptionnée par le Gouvernement wallon en date du 10 novembre 2014;

Considérant que le bien est situé pour partie en zone d'habitat à caractère rural, et le solde en zone agricole au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le projet s'implante totalement en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que la demande vise la démolition d'une étable et la construction de 3 habitations unifamiliales jointives;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du Code de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, permet de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant que l'article 27 du Code 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 que le projet est conforme à la destination générale de la zone telle que définie par l'article 27 précité du Code wallon;
Considérant dès lors, qu'il convient de l'examiner en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au contexte bâti existant ainsi que de son impact dans le paysage;

Considérant qu'un procès-verbal n° 005212/14 - VE.66.L3 a été dressé en date du 7 août 2014 par la police à l'encontre du demandeur pour la création d'un chemin privé sur les parcelles cadastrées 76p et 76g2; que celui-ci ne concerne pas la parcelle faisant l'objet du présent recours;

Considérant que le demandeur a obtenu un permis d'urbanisme délivré par le collège communal en date du 2 avril 2010 pour la transformation de la ferme sise Oeveren, 5, en une habitation et deux appartements;

Considérant que le demandeur a aussi obtenu un permis d'urbanisme délivré par le collège communal en date du 17 décembre 2010 pour la construction de deux maisons jointives;

Considérant que le demandeur a encore obtenu un permis d'urbanisme délivré par le collège communal en date du 23 décembre 2011 pour la construction de trois garages;

Considérant que du fait de la délivrance de l'ensemble des permis précités, le collège communal a marqué son accord sur l'urbanisation de cette zone;

Considérant que le projet dont recours vise à combler le vide entre l'ancienne ferme transformée et les maisons jointives autorisées en 2010;

Considérant que le projet, par son implantation, sa forme, son caractère, ses matériaux, est similaire aux maisons jointives autorisées en 2010; qu'il y a donc lieu de considérer qu'il s'intègre correctement dans le contexte environnant;

Considérant que la commission dans son avis, à propos du projet dont recours, mentionne notamment que :

«[...] Compte tenu de ce que le demandeur fournit à la commission, lors de l'audition, un dossier reprenant notamment un courrier du 21 août 2014 de la fonctionnaire déléguée; que celle-ci marque son accord sur les points suivants :

- '-Abandon du projet de construction d'une voirie; les lieux seront remis dans leur pristin état à savoir un simple chemin permettant la servitude de passage;
- Construction d'habitations unifamiliales jointives (groupe de 2 ou 3 selon le souhait communal);
- Articulation de ces habitations autour d'une placette permettant l'accès aux services de secours';

Compte tenu de ce que la commission estime que les éléments définis dans ce projet ne permettent pas d'apporter de réponse quant à la gestion des abords et l'accès aux véhicules de secours»;

Considérant que l'avis du service régional d'incendie a été sollicité; que celui-ci, daté du 14 août 2014, est favorable conditionnel;

Considérant que, comme l'indique la commission d'avis, le projet n'apporte pas de réponse quant à la gestion des abords et l'accès aux véhicules de secours;

Considérant que, suite à l'audition, le demandeur a déposé un plan complété qui propose la réalisation d'une zone de manœuvre en face du projet et des habitations autorisées en 2010 ainsi que contre les garages autorisés en 2011; que

cet aménagement répond favorablement aux souhaits du service régional d'incendie et de la fonctionnaire déléguée;

Considérant, pour tous les motifs développés ci-avant, que le permis d'urbanisme peut être délivré".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Celui-ci est notifié à Pascal KISTEMANN le 10 décembre 2014.

14. Les requérants sont propriétaires du terrain directement voisin du projet litigieux et y sont domiciliés.

L'acte attaqué leur est communiqué par un courrier du conseil du bénéficiaire du permis du 17 décembre 2014. L'avis de dépôt de ce courrier est déposé dans leur boîte aux lettres le 18 décembre 2014. Ils prennent connaissance du contenu de l'acte attaqué le 22 décembre 2014;

Considérant que, par requête introduite le 10 mars 2015, Pascal KISTEMANN demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, dans lequel il estime que le deuxième moyen est fondé notamment en sa première branche, et que l'affaire peut être tranchée au terme de débats succincts;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen "de la violation des articles 1^{er}, 4, 27, 107, 116, 120, 123, 124, 330 à 342 du CWATUPE, des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des principes de bonne administration et de légitime confiance des administrés, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance dans les causes ou les motifs";

Considérant que, dans une première branche, les requérants critiquent la motivation de l'acte attaqué sous plusieurs aspects;

Considérant qu'ils font d'abord valoir que la motivation de l'acte attaqué contient une erreur flagrante en ce que la partie adverse, se fondant sur l'existence d'autres permis d'urbanisme délivrés précédemment à l'intervenant pour le même site, considère que "du fait de la délivrance de l'ensemble des permis précité[s], le collège communal a marqué son accord sur l'urbanisation de cette zone"; que les requérants soulignent qu'au contraire, le collège communal a refusé le permis en première instance en se fondant sur la situation du projet dans une arrière zone

desservie par une cour privée étroite et sur la nécessité d'éviter une densification excessive des lieux nuisible à la qualité du cadre de vie des habitants; qu'ils en concluent que, contrairement à ce qu'affirme l'acte attaqué, la commune n'a nullement marqué son accord sur le projet litigieux;

Considérant que les requérants reprochent encore à la partie adverse de ne pas motiver à suffisance, dans l'acte attaqué, son revirement d'attitude par rapport à sa décision de refus du 16 avril 2013, qui portait sur la construction d'un immeuble de trois appartements au même endroit; qu'ils rappellent que le refus de ce précédent projet était motivé notamment par la largeur insuffisante de l'accès privé existant et par la densification excessive qui serait induite par le projet; qu'ils soulignent que, dans leur appréciation du projet litigieux, tant le collège communal que la commission d'avis sur les recours ont fait valoir les mêmes objections, et que la commission d'avis sur les recours a invité le demandeur de permis à revoir le projet dans son ensemble;

Considérant que, selon les requérants, l'affirmation contenue dans l'acte attaqué, selon laquelle "suite à l'audition, le demandeur a déposé un plan complété qui propose la réalisation d'une zone de manœuvre en face du projet et des habitations autorisées en 2010 ainsi que contre les garages autorisés en 2011; que cet aménagement répond favorablement aux souhaits du service régional d'incendie et de la fonctionnaire déléguée", ne répond pas valablement aux objections de la commission d'avis sur les recours;

qu'ils relèvent à cet égard que la lettre adressée par le service régional d'incendie au bourgmestre de la commune de Baelen le 14 août 2014 l'a été à la demande de l'intervenant, et qu'il ne s'agit donc pas d'un avis délivré en réponse à une consultation émanant de l'autorité communale;

qu'en ce qui concerne les "souhaits [...] de la fonctionnaire déléguée" auxquels se réfère l'acte attaqué, les requérants soulignent que la lettre adressée par celle-ci à l'intervenant le 21 août 2014 n'est pas un avis au sens des articles 107, § 2, et 116 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), à défaut d'avoir été sollicité par la commune sur la base de ces dispositions;

qu'ils en déduisent que la partie adverse ne pouvait motiver son revirement d'attitude en se référant à un rapport du service régional d'incendie et à un avis de la fonctionnaire déléguée devant être tenus tous deux pour inexistantes;

qu'ils ajoutent que, compte tenu de l'absence d'avis du service régional d'incendie et de la fonctionnaire déléguée, et compte tenu de la décision de refus du collège communal et de l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours, la partie adverse aurait nécessairement dû refuser le permis sollicité;

Considérant que, dans la note d'observations, la partie adverse répond à la première branche du deuxième moyen que l'acte attaqué porte sur un projet fondamentalement différent de celui ayant donné lieu à la décision ministérielle de refus du 16 avril 2013; qu'elle expose que le projet ayant donné lieu à la décision de refus précitée ne prévoyait pas l'aménagement d'une zone de manœuvres pour les services de secours, ce qui expliquerait pourquoi le Ministre estimait, dans la décision précitée, "que l'accès existant ne répond pas aux exigences du service régional d'incendie"; qu'elle soutient que, du fait de l'aménagement d'une zone de manœuvres dans le présent projet, les circonstances de fait ont fondamentalement changé et qu'il n'y a donc pas de changement de ligne de conduite dans son chef;

qu'en ce qui concerne la question de la densification excessive de l'arrière zone, elle soutient que l'étendue de la motivation d'une décision statuant sur un recours administratif est fonction de la motivation des avis et décisions intervenus antérieurement dans la procédure; qu'elle fait valoir que la décision ministérielle de refus du projet précédent, du 16 avril 2013, et la décision du collège communal du 10 juillet 2014 refusant le permis litigieux en première instance, sont ambigus quant aux raisons pour lesquelles elles concluent à une densification excessive des lieux; que la partie adverse allègue que dans ces conditions, il était difficile pour elle de répondre à cette objection; qu'elle fait valoir qu'en tout état de cause, elle a suffisamment exprimé dans l'acte attaqué pourquoi elle n'entendait pas suivre la position adoptée antérieurement;

qu'elle soutient encore que la lettre adressée par le service régional d'incendie au bourgmestre de la commune de Baelen le 14 août 2014 indique clairement quelles sont les prescriptions à respecter quant aux accès et affirme que les requérants ne démontrent pas que ces prescriptions ne sont pas respectées; qu'elle avance que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, l'accès au projet présentera bien une largeur de quatre mètres sur tout son tracé, grâce notamment à la destruction d'une étable qui empiéterait actuellement sur la voirie d'accès; qu'elle ajoute qu'aucune disposition à valeur législative ou réglementaire ne l'oblige à solliciter l'avis du service régional d'incendie ni l'avis du fonctionnaire délégué au cours de l'instruction d'un recours administratif introduit contre une décision de refus prise par un collège communal;

que la partie adverse conclut de ce qui précède que la première branche du deuxième moyen n'est pas sérieuse;

Considérant que, dans la requête en intervention, l'intervenant répond à la première branche du deuxième moyen que le passage de l'acte attaqué, selon lequel l'autorité communale a marqué son accord sur l'urbanisation de la zone, n'est pas un motif prépondérant de la décision contestée, d'autant plus que le Ministre savait que l'autorité communale avait refusé la demande de permis dont il était saisi sur recours; qu'il souligne qu'il est toutefois constant que le site en question est déjà bien urbanisé et que le projet litigieux ne vise qu'à combler l'espace subsistant à côté de deux immeubles déjà autorisés par l'autorité communale; qu'il relève qu'en 2012, le conseil communal de Baelen a donné à deux reprises un avis favorable de principe sur un projet certes différent mais comparable, qui était envisagé à l'endroit précis sur lequel porte la demande litigieuse; qu'il soutient que dans ces conditions, la motivation de l'acte attaqué n'est pas à ce point fausse ou imprécise qu'elle mériterait d'être censurée; que l'intervenant déduit de ce qui précède que la première branche du deuxième moyen n'est pas sérieuse;

Considérant que pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude; que l'indication des raisons pour lesquelles l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque, cumulativement, les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni fait apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction;

Considérant que la partie adverse a refusé, le 16 avril 2013, un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à trois appartements sur la parcelle concernée par le projet aux motifs que l'accès existant ne répond pas aux exigences du service régional d'incendie, qu'il n'y a pas lieu d'autoriser une urbanisation anarchique à l'arrière des propriétés voisines, et qu'au vu du contexte environnant et de l'accès existant, le projet conduit manifestement à une densification excessive des lieux;

Considérant que le projet litigieux se distingue du projet ainsi refusé, d'abord en ce qu'il prévoit la construction de trois maisons unifamiliales au lieu d'un immeuble à trois appartements, et ensuite en ce que les plans modifiés déposés postérieurement à l'audition devant la commission d'avis sur les recours comportent,

de l'autre côté de la voirie d'accès par rapport aux maisons dont la construction est envisagée, une "zone de manœuvres" d'environ 20 mètres de long sur 10 mètres de large, destinée à faciliter les manœuvres et la sortie des véhicules de secours; qu'en ce qui concerne la densité d'occupation et l'aménagement de la voirie d'accès, le projet litigieux ne présente pas de différence par rapport à celui qui a été refusé par la décision ministérielle du 16 avril 2013; que, notamment, la démolition d'une étable empiétant sur la voirie, qui est prévue par le projet litigieux, était déjà prévue par le projet ayant donné lieu au refus précité;

Considérant que la partie adverse ne motive pas, dans l'acte attaqué, pourquoi la construction de trois maisons unifamiliales plutôt que d'un immeuble à trois appartements, au même endroit, ne constitue pas une "urbanisation anarchique à l'arrière des propriétés voisines" et ne conduit pas "manifestement à une surdensification des lieux, totalement inadéquate en l'espèce, et source de nuisances pour les habitants des lieux", contrairement à ce qu'elle avait considéré au sujet du projet précédent dans sa décision de refus du 16 avril 2013;

Considérant, en ce qui concerne l'accès à la parcelle, que le projet litigieux se distingue certes du projet précédemment refusé en ce qu'il prévoit une aire de manœuvres pour les véhicules de secours le long de la voirie d'accès, dans la partie arrière de celle-ci; que l'aménagement d'une telle aire ne constitue toutefois qu'un des aspects abordés dans l'avis du service régional d'incendie du 14 août 2014 et dans celui de la fonctionnaire déléguée du 21 août 2014; que, de plus, les plans modifiés comportant l'aménagement de l'aire de manœuvres ont été déposés postérieurement aux avis précités, de sorte que le service régional d'incendie et la fonctionnaire déléguée n'ont pu se prononcer sur ceux-ci; que l'acte attaqué n'est donc pas adéquatement motivé en ce qu'il affirme, au sujet de l'aire de manœuvres, que "cet aménagement répond favorablement aux souhaits du service régional d'incendie et de la fonctionnaire déléguée";

que cette conclusion n'est pas infléchie par le constat d'huissier de justice du 30 décembre 2014 déposé par l'intervenant, dont il ressort que le commandant des pompiers considère l'accès comme suffisant pour les véhicules d'intervention, ce constat étant postérieur à l'acte attaqué et ne pouvant dès lors être pris en considération pour apprécier la légalité de celui-ci;

Considérant que l'aménagement d'une aire de manoeuvre dans la partie arrière de la voirie ne résout pas le problème de l'accès par la cour existante, que l'arrêté ministériel du 16 avril 2013 avait jugé insuffisant; que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi l'accès par la cour existante ne fait pas obstacle à la délivrance du permis sollicité, alors que la décision ministérielle du

16 avril 2013 avait refusé le permis pour un projet comparable en raison de l'insuffisance de l'accès;

Considérant qu'en ce qu'elle critique le changement d'attitude non motivé de la partie adverse concernant la densité d'occupation des lieux et le caractère suffisant de l'accès au projet, par rapport à la décision ministérielle du 16 avril 2013 qui avait refusé le permis pour un projet comparable, la première branche du deuxième moyen est fondée;

Considérant que les conclusions de l'auditeur-rapporteur peuvent dès lors être suivies;

Considérant qu'il s'ensuit que les demandes de suspension et de mesures provisoires n'ont plus d'objet;

Considérant que dans leur requête unique, les requérants sollicitent une indemnité de procédure fixée à 700 euros; qu'il y a lieu de la leur accorder,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Pascal KISTEMANN est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal du 9 décembre 2014, octroyant à Pascal KISTEMANN un permis d'urbanisme relatif à la construction de trois habitations unifamiliales jointives et la démolition d'une étable sur un bien sis à Baelen, Oeveren, cadastré division 1, section C, n° 79b.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur les demandes de suspension et de mesures provisoires.

Article 4.

Une indemnité de procédure de 700 euros est allouée aux parties requérantes à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 400 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-six juin deux mille quinze par :

M ^{me}	VOGEL,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

W. VOGEL.