CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.217 du 16 septembre 2015

A. 205.262/XIII-6264

En cause : 1. **BERNARD** Quentin,

2. **NOIRFALISSE** Edwige,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

la Commune de Rixensart,

ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
Vieux Chemin du Poète 11
1301 Bierges.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée SEPULCHRE-DE BELLEFROID,

ayant élu domicile chez
Me Hugues BARY, avocat,
rue de Clairvaux 40/202
1348 Louvain-la-Neuve.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 19 juin 2012 par Quentin BERNARD et Edwige NOIRFALISSE en tant qu'ils demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Rixensart le 15 février 2012 à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) SEPULCHRE-DE BELLEFROID l'autorisant à transformer un hangar sur un bien situé à Rixensart, rue de Genval 32, sur une parcelle cadastrée 3ème division, section B, n° 525k;

Vu l'arrêt n° 221.219 du 26 octobre 2012 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 21 novembre 2012 par les parties requérantes;

Vu la requête introduite le 24 décembre 2012 par laquelle la S.P.R.L. SEPULCHRE-DE BELLEFROID demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 11 janvier 2013 accueillant la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. SEPULCHRE-DE BELLEFROID dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. DONNAY, 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;

Vu l'ordonnance du 21 mai 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 juin 2015 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOUILLARD , loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me I. EVERAERTS, loco Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me B. REULIAUX, loco Me H. BARY, 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 faits utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 221.219 du 26 octobre 2012 qui a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant que le permis d'urbanisme litigieux est rédigé comme suit :

" […]

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'arrêté-liste des projets soumis à étude d'incidences, que la commune ne juge pas nécessaire de devoir réaliser une étude d'incidences au regard de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande ainsi qu'au défaut d'effets divers sur la zone géographique dont question;

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

Considérant que la S.P.R.L. SEPULCHRE-DE BELLEFROID [...] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de Genval 32 à 1331 Rixensart, cadastré 3ème division section 3 parcelles 525k-525l-525m et tendant à transformer un hangar;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 23 décembre 2011 et complétée le 24 janvier 2012;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en sous-aire 1/21 de Bourgeois, de Rosières et de Mahiermont pour la partie concernée et en sous-aire 1/41 d'habitat à caractère résidentiel pour le fond de parcelles au règlement communal d'urbanisme révisé, approuvé par arrêté ministériel en date du 28 février 2011, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone de quartier résidentiel dense au schéma de structure communal révisé adopté définitivement en séance du conseil communal en date du 23 juin 2010 et qui n'a pas été suspendu par le Ministre;

Considérant qu'en date du 29 décembre 2006, le collège communal a octroyé partiellement un permis d'urbanisme, référencé 2006/182, à la S.P.R.L. SEPULCHRE-DE BELLEFROID pour un bien sis rue de Genval à 1331 Rixensart;

Considérant que le permis d'urbanisme régularise le hangar situé à l'arrière ainsi que le parement en bardage bois de ce dernier et refuse la modification du volume de la toiture du hangar faisant l'objet de la présente demande;

Considérant que le fonctionnaire délégué du service public de Wallonie avait alors argumenté sa décision de la manière suivante :

> «[...] Attendu que le dossier comporte deux projets séparés, l'un en régularisation, l'autre pour un projet en extension (nouveau volume à la modification de la toiture);
>
> Considérant que le volume à régulariser n'est pas conforme au permis d'urbanisme délivré par le collège en date du 16/03/1992; qu'en effet, le matériau de parement devrait être la brique de ton rouge ou rouge foncé;
>
> Considérant que le bardage bois sur toutes les faces de la construction existante permettra de sortir de sa médiocrité architecturale actuelle et aura un impact visuel moins négatif sur la zone de cours et jardins;

Considérant que le projet à modifier est situé en mitoyenneté de droite et est préjudiciable pour cette parcelle voisine puisque le gabarit du volume existant et ouvert sera fortement augmenté;

Considérant que le règlement communal d'urbanisme stipule en page 52 que l'implantation en seconde zone de construction ou d'une annexe non complémentaire à une habitation est interdite;

La dérogation est accordée pour le bâtiment existant dont le volume n'est pas modifié.

La dérogation est refusée pour la construction dont le volume sera modifié puisqu'il y a interdiction de construire ce type d'annexe en seconde zone»;

Considérant qu'en date du 12 mars 2007, le collège communal a octroyé à la S.P.R.L. SEPULCHRE-DE BELLEFROID un permis d'urbanisme, référencé PU 2007/0028, tendant à modifier la toiture de la grange, pour un bien sis rue de Genval 32 à 1331 Rixensart;

Considérant que la motivation du permis susmentionné reposait notamment sur les éléments suivants :

«Considérant que la demande vise la modification de la toiture d'une construction existante sans modification de l'emprise au sol;

Considérant que la modification de la toiture est conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme et permet d'améliorer l'intégration de ce bâtiment dans son environnement;

Considérant que la grange existante présente un aspect délabré peu conforme au caractère villageois du quartier;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice au voisinage, vu la distance qui sépare la grange des habitations à front de la rue de Genval (± 20 m)»;

Considérant qu'en date du 5 août 2008, le Conseil d'Etat, par l'arrêt n° 185.609, a annulé le permis d'urbanisme référencé PU 2007/0028;

Considérant que la présente demande vise la transformation d'un bâtiment existant et non sa construction;

Considérant que l'emprise au sol n'est pas modifiée;

Considérant que la destination du bien est inchangée;

Considérant qu'en date du 29 décembre 2006, le collège communal a pris acte de la déclaration de classe 3 sur le stockage de 500 m³ de produits finis (importation de clôtures et de barrières en bois) pour un bien sis rue de Genval 32 à 1331 Rixensart;

Considérant que si le volume de stockage, sur l'ensemble de l'exploitation située en zone d'habitat, est supérieur à 750 m³, un permis unique de classe 2 devra impérativement être introduit auprès de l'administration communale;

Considérant que si, suite aux transformations effectuées, le volume de stockage est augmenté mais reste inférieur à 750 m³, le demandeur est tenu d'en avertir l'administration communale;

Considérant que l'état de délabrement du volume considéré avait déjà été dénoncé en 2007;

Considérant que la tempête du 14 juillet 2010 a occasionné des dégâts à la toiture du hangar;

Considérant que de ce fait, le toit représente un danger pour les personnes;

Considérant que d'autre part, le matériau de toiture existant (fibrociment) contient de l'amiante; qu'un tel matériau n'est plus autorisé pour des raisons sanitaires;

Considérant que le bâtiment actuel ne répond pas aux prescriptions urbanistiques en vigueur et constitue un chancre dans le contexte bâti environnant;

Considérant que la réalisation d'une toiture à versants recouverte d'ardoises artificielles permet une meilleure intégration au bâti environnant;

Considérant que l'on peut raisonnablement estimer que les matériaux de parement et de couverture proposés favorisent l'intégration paysagère du hangar et présentent une meilleure qualité environnementale au regard de la situation existante;

Considérant que dans cet esprit, il est souhaitable d'imposer la pose d'un enduit similaire à celui du hangar sur les élévations du garage existant et jouxtant ledit hangar;

Considérant qu'au vu de l'implantation du hangar et du dénivelé du terrain, la rehausse du bâtiment n'est pas de nature à porter préjudice aux parcelles voisines;

Considérant qu'après l'examen de la compatibilité du projet, soutenu par les plans d'ombrage, le reportage photographique, les montages photographiques et les plans joints au dossier de demande de permis d'urbanisme, il est raisonnable de considérer ledit projet comme un bon aménagement des lieux non préjudiciable aux tiers;

Considérant que le projet tend vers un assainissement de la situation actuelle;

Considérant que pour des raisons sanitaires et de respect du contexte urbanistique, la remise en état du bâtiment est nécessaire et urgente au vu de son état de délabrement;

Considérant qu'en conséquence, le projet répond aux objectifs de protection et d'amélioration du cadre de vie;

Considérant que l'avis du service d'incendie régional de la ville de Wavre sollicité en date du 19 janvier 2012 et parvenu à l'administration communale le 6 février 2012 est favorable à l'octroi du permis d'urbanisme pour autant que les prescriptions reprises au point H du rapport de prévention incendie référencé 120125/PBT/013RP soient respectées;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la présente demande n'est pas contraire à la notion de bon aménagement des lieux;

[…]

DECIDE :

Article 1. Le permis d'urbanisme tendant à transformer un hangar, sollicité par la S.P.R.L. SEPULCHRE et DE BELLEFROID représentée par Monsieur Xavier SEPULCHRE est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

1° respecter les clauses édictées par le Collège communal et qui sont reprises dans l'annexe 1 faisant partie intégrante du présent permis d'urbanisme;

2° respecter scrupuleusement toutes les recommandations du service régional d'incendie de la ville de Wavre;

3° conserver la destination du hangar;

4° introduire une demande de permis unique de classe 2 si le volume de stockage pour l'ensemble de l'exploitation est supérieur à 750 m³ ou tout du moins s'adresser à l'administration communale si ce volume est supérieur à 500 m³ et inférieur à 750 m³ ou encore, si les produits stockés sont autres que ceux définis dans la déclaration de classe 3 datée du 29 décembre 2006;

5° respecter les matériaux :

- parement en enduit de ton blanc cassé et en bardage en bois selon les proportions reprises aux plans; le parement en bois devra être traité (voir recommandations du rapport de prévention incendie)
- couverture en ardoises artificielles de teinte foncée;

6° placer un enduit de même teinte (blanc cassé) sur les élévations du garage existant jouxtant le hangar;

7° installer une citerne à eau de pluie d'une capacité de minimum 6.000 litres, ou fournir la preuve de l'existence d'une telle citerne sur la parcelle ainsi que sa localisation;

8° évacuer les gravats et les déchets amiantés en décharge agréée selon les règlementations en vigueur;

9° respecter les droits civils des tiers;

10° afficher une copie du permis de façon lisible, en bordure de parcelle, le long de la voirie publique, pendant toute la durée des travaux;

11° si les travaux sont susceptibles de perturber la sécurité ou la commodité du passage sur la voie publique, adresser une demande écrite d'autorisation au collège communal au moins 15 jours calendaires avant la date de début de travaux;

Article 2 : Les travaux ou actes permis seront réalisés en une phase.

[…]";

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 113, 114, 330, 2° et 330, 11° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la commune de Rixensart approuvé le 20 juin 1994, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la

motivation formelle des actes administratifs, du revirement d'attitude, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation;

qu'ils relèvent que la demande a pour objet la transformation et la rehausse du bâtiment, soit une augmentation d'environ 150 m³ de sa volumétrie; que s'agissant d'un bâtiment non destiné à l'habitation, ils estiment que le projet viole le R.C.U. qui dispose que l'implantation de constructions ou d'une annexe non complémentaire à une habitation est interdite en seconde zone et qu'il aurait dès lors dû être soumis à enquête publique sur la base des articles 330, 11° et 330, 2°, du CWATUPE puisqu'il ressort de l'acte attaqué et des antécédents du dossier que ce volume est situé à "plus ou moins 20 m" en arrière zone de la limite de construction de leur parcelle;

que, par ailleurs, ils soutiennent que, sous la réserve d'une éventuelle perte d'ensoleillement, l'acte attaqué ignore totalement leur parcelle;

qu'ils affirment que la procédure de dérogation aurait dû être mise en oeuvre, comme ce fut le cas pour la première demande de permis pour un projet totalement similaire et qui avait abouti à un refus du fonctionnaire délégué; qu'ils observent que l'acte attaqué ne contient aucune motivation au sujet de l'absence de dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme;

Considérant qu'en réplique, ils reconnaissent que le R.C.U. a été révisé et approuvé par un arrêté ministériel du 28 février 2011, publié au Moniteur belge du 23 mars 2011; qu'ils estiment toutefois que l'acte attaqué viole, sur plusieurs points, le R.C.U. tel que modifié; qu'en effet, selon eux,

- il viole ainsi une disposition du règlement qui limite à 300 m² la somme des superficies au sol des volumes principaux, secondaires et annexes non complémentaires à l'habitation (du type bâtiments à usage commercial, de bureaux, d'artisanat, de services, les établissements socioculturels, les équipements touristiques...) même s'ils ne contestent pas que l'acte attaqué ne porte pas sur une extension, en termes de superficie, de la surface construite;
- il viole également une disposition qui prévoit que la hauteur sous gouttières et sous faîte des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure à la hauteur sous gouttières du volume principal;
- il viole enfin une disposition qui prévoit sous "7. Transformation et rénovation", que "lors de la transformation d'un bâtiment, les interventions nouvelles ne devront pas détruire la volumétrie du bâtiment initial";

qu'ils constatent que la partie adverse n'aborde d'aucune manière le respect de ces trois dispositions du R.C.U.;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, ils s'en réfèrent à la sagesse du Conseil d'Etat, mais tiennent à souligner que, dans leur requête, ils dénonçaient la violation du "règlement communal d'urbanisme de la commune de Rixensart"; qu'ils estiment que, dès lors, "la disposition violée, même si elle a été modifiée, a bel et bien été visée" dans leur requête;

Considérant, sur le premier moyen, qu'il y a lieu de constater que, dans leur requête, les requérants invoquent la "violation du règlement communal d'urbanisme de la commune de Rixensart, approuvé le 20 juin 1994 (M.B. 26 juillet 1994)", lequel a toutefois été modifié par un règlement approuvé le 28 février 2011, publié au Moniteur belge le 23 mars 2011;

Considérant qu'un moyen est erroné en droit lorsqu'il invoque des dispositions dans leur version antérieure;

Considérant qu'aucune des parties en présence ne produit la copie du R.C.U. de la commune de Rixensart approuvé le 20 juin 1994, ou à tout le moins de la disposition dont la violation est dénoncée en l'espèce; que, quoi qu'il en soit, les requérants ne contestent pas, dans leur mémoire en réplique, que ce règlement communal a été modifié et qu'il n'était plus en vigueur au jour de la décision entreprise; qu'ils ne soutiennent par ailleurs pas que le R.C.U., tel que modifié, aurait maintenu la disposition dont la violation est dénoncée dans la requête en annulation; qu'il en résulte que le moyen, en ce qu'il dénonce la violation du règlement communal de Rixensart approuvé le 20 juin 1994 (M.B. du 26 juillet 1994), manque en droit;

Considérant, par voie de conséquence, qu'en ce qu'il dénonce la violation des articles 113, 114, et 330, 11° du CWATUPE, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, le revirement d'attitude et l'erreur manifeste d'appréciation, il n'est pas fondé;

Considérant, par ailleurs, que le moyen dénonce la violation de l'article 330, 2°, du CWATUPE qui dispose notamment que les demandes de permis d'urbanisme relatives à des actes et travaux de construction ou de reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les

parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions, doivent être soumises à enquête publique;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis d'urbanisme a pour objet des travaux de transformation de la toiture d'un hangar; qu'il y a dès lors lieu de constater que ces travaux n'ont pas pour effet de placer le bâtiment dans les conditions visées par cette disposition, la circonstance que le hangar existant soit déjà situé "à «plus ou moins 20 m» en arrière zone de la limite de construction des requérants" - à la supposer même établie en l'espèce -, étant sans incidence sur l'application de la disposition en l'espèce; que le moyen, en ce qu'il dénonce la violation de l'article 330, 2°, du CWATUPE, n'est pas fondé;

Considérant, enfin, qu'en ce qu'il dénonce pour la première fois, dans le mémoire en réplique, la violation de dispositions du R.C.U. tel que modifié, le moyen est tardif et, n'étant pas d'ordre public, il est par conséquent irrecevable;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 26 du CWATUPE, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils soutiennent que, s'agissant d'un bâtiment non résidentiel en zone d'habitat, qui servira nécessairement à une activité de commerce ou de stockage qui sera augmentée, la compatibilité avec le voisinage aurait dû être analysée dans l'acte attaqué; qu'ils estiment que, si l'acte attaqué contient un considérant qui traite de la compatibilité du projet, au niveau architectural, et des éventuelles zones d'ombre portées par ce projet sur les parcelles voisines, il ne procède toutefois pas à l'examen de la compatibilité de l'activité non résidentielle avec le voisinage; qu'ils se réfèrent à cet égard à l'arrêt n° 161.393, du 19 juillet 2006; qu'ils affirment qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise à cet égard par la partie adverse; qu'ils font valoir que la préexistence de l'activité ne dispense pas automatiquement de l'obligation d'examiner la compatibilité de l'activité avec le voisinage; qu'ils relèvent enfin que l'acte attaqué est également muet au sujet de la mise en péril de la destination de la zone;

Considérant qu'en réplique, les requérants font valoir que, même s'il s'agit d'une activité préexistante, à partir du moment où le volume de stockage est maintenu et revu à la hausse, la partie adverse devait nécessairement procéder à l'examen de la compatibilité de l'activité avec le voisinage, ce qu'elle est restée en défaut de faire en l'espèce;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants estiment qu'on ne peut réduire les travaux autorisés à de simples travaux de modifications de la toiture du hangar existant; qu'ils rappellent qu'avant transformation, le hangar atteignait la hauteur de 5,10 m au faîte alors que le nouveau bâtiment autorisé aura une hauteur au faîte de 7,81 m; qu'ils soutiennent qu'à partir du moment où ce bâtiment est rehaussé de la hauteur appréciable de 2,60 m et qu'il est destiné à abriter des activités non résidentielles, l'autorité administrative devait, dans le respect de l'article 26 du CWATUPE, procéder à l'examen de la compatibilité de l'activité envisagée dans le bâtiment avec le voisinage, s'agissant d'une extension d'un bâtiment existant affecté à une activité non résidentielle;

Considérant, sur le deuxième moyen, que l'article 26 du CWATUPE dispose comme suit :

" La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de services, de distribution, de recherches ou de petites industries, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et 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 ressort de l'alinéa 2 de l'article 26 précité que l'examen de la compatibilité avec le voisinage auquel doit procéder l'autorité administrative quand elle est saisie d'une demande de permis d'urbanisme, porte non pas sur la construction en tant que telle mais sur l'activité qu'abritera la construction;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis a pour objet la modification de la toiture d'une grange; que le rapport urbanistique joint à la demande de permis précise notamment ce qui suit :

" 2. Actes et travaux projetés

Les travaux projetés visent la démolition et l'évacuation de la toiture en tôles ondulées de fibre ciment sur structure métallique. Réalisation d'une nouvelle charpente de toiture à double pans recouverte d'ardoises artificielles. Fourniture et pose d'un bardage bois vertical (cèdre naturel) ainsi qu'un enduit ton blanc cassé sur la maçonnerie mixte existante. L'emprise totale au sol de la construction est de 132 m² et le volume total de la construction est de 824 m³. Le site est inscrit dans un quartier résidentiel dense de la rue de Genval à Rosières.

3. Parti architectural du projet

Le projet s'intègre dans une réhabilitation progressive du site que l'on peut résumer en deux étapes.

[…]

La deuxième étape, faisant l'objet de la présente demande, consiste à transformer l'ancienne grange présente sur le terrain voisin à celui du hangar. La toiture à pan unique en tôle ondulées de fibres ciment récemment endommagée par une tempête sera remplacée par une toiture à double pans recouverte d'ardoises artificielles. Le projet prévoit également le crépissage des maçonneries existantes (béton, briques, blocs apparents) ainsi qu'un habillage en bois (cèdre naturel) sur le volume rehaussé de la toiture.
La photo montage joint aux présents documents permet de juger de la pertinence de l'intervention afin de qualifier l'ensemble bâti dans son contexte et ainsi favoriser l'homogénéité de l'intervention architecturale";

Considérant que, par ailleurs, le demandeur de permis a adressé le 16 janvier 2012 le courrier suivant à la partie adverse :

" Suite à la demande de permis pour la transformation de la toiture d'une grange, je vous soumets ci-après quelques éléments qui motivent cette démarche.

Il y a tout d'abord l'urgence vis-à-vis des dégâts occasionnés par la tempête du 14 juillet 2010. En effet, une partie du toit actuel étant effondré, le reste de la toiture est déforcé et représente un danger quotidien pour y travailler.

La couverture de la toiture est en amiante-ciment (Eternit), de nombreuses plaques sont brisées et doivent impérativement être évacuées dans les conditions prévues à cet effet. L'ensemble de la couverture sera renouvelée dans le nouveau projet par un matériau plus adapté et conforme aux prescriptions urbanistiques et environnementales.

La grange actuelle dénote tant par son aspect précaire que par son architecture inexistante et informe. La pente en un pan unique et lourd du toit ne correspond pas aux normes urbanistiques et esthétiques.

Comme le démontre l'incrustation photographique, le projet rétablit une homogénéité du site et un environnement de travail adéquat.

La charpente en bois y ajoutera une touche structurée, simple et humaine qui correspond à l'esprit de notre entreprise. Nos critères de choix de produits sont exclusivement des bois durables, non traités et européens.

[...]";

Considérant que la demanderesse de permis était, au jour de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, titulaire d'une déclaration de classe 3 "tendant à (l'importation de clôtures et de barrières en bois) stockage de produits finis 500 m³" datée du 29 décembre 2006; que cette déclaration ne contient pas, - et ne devait pas contenir -, de renseignement quant à l'endroit exact de stockage sur le bien considéré;

Considérant qu'il ressort du rapport urbanistique et du reportage photographique, daté du mois de janvier 2012, déposés à l'appui de la demande de permis, qu'un autre hangar est situé en face de la grange; que l'on y aperçoit par ailleurs des piquets en bois entreposés à l'extérieur, juste à côté de la grange;

Considérant que, s'il ressort du dossier administratif que les travaux ont pour but de sécuriser la grange (dont la toiture avait été endommagée lors d'une tempête survenue en 2010), tout en améliorant le parti architectural de la situation existante, il ne ressort en revanche d'aucune pièce de celui-ci qu'ils auraient pour but d'augmenter la capacité de stockage fixée dans la déclaration de classe 3 du 29 décembre 2006 (500 m³); que, si le volume de la grange, avant transformation, n'est pas autrement déterminé, le rapport urbanistique joint à la demande renseigne en revanche, en son point "actes et travaux projetés" que le volume total de la construction est de 824 m³, soit un volume vraisemblablement plus important que le volume avant travaux; que cette circonstance ne permet toutefois pas, à elle seule, de conclure que la demanderesse de permis aurait eu l'intention d'augmenter la capacité de stockage de son entreprise;

Considérant qu'à cet égard, l'arrêt n° 221.219, du 26 octobre 2012, qui rejette la demande de suspension, a jugé ce qui suit :

" […] que la rehausse du bâtiment de stockage n'entraînera pas automatiquement l'augmentation de la capacité maximale de stockage autorisée qui est actuellement de 500 m³ (déclaration de classe 3 du 29 décembre 2006); qu'en effet, la bénéficiaire du permis devra procéder à une nouvelle déclaration de classe 3 si elle souhaite augmenter sa capacité de stockage jusqu'à 750 m³ et une demande de permis d'environnement de classe 2 au-delà de 750 m³; que le risque de préjudice lié à l'exploitation de l'entreprise trouve sa source soit dans la déclaration de classe 3 existante, soit dans une déclaration ou un permis d'environnement à venir, mais non dans l'exécution du permis d'urbanisme attaqué";

Considérant que, si la motivation de l'acte attaqué est certes maladroit quand elle indique que, si le volume de stockage, sur l'ensemble de l'exploitation située en zone d'habitat - et donc pas uniquement dans le hangar existant - est supérieur à 750 m³, un permis unique de classe 2 (lire permis d'environnement de classe 2) devra impérativement être introduit auprès de l'administration communale, ce motif doit toutefois s'interpréter comme un simple rappel de la réglementation existante dans l'hypothèse où la demanderesse de permis envisagerait, à l'avenir, d'augmenter à concurrence d'une moitié au moins le stock faisant l'objet de la déclaration de classe 3 (fixé à 500 m³); qu'en reprenant ce motif comme condition qui assortit le permis, la partie adverse se borne à rappeler l'obligation de respecter la réglementation en vigueur;

Considérant que la référence à l'arrêt n° 161.393, du 19 juillet 2006, n'est pas pertinente dans la mesure où le permis attaqué n'autorise pas, comme dans cette affaire, la construction d'un nouveau volume, mais autorise uniquement le remplacement d'une toiture à versant unique par une toiture à double versant; que, si cette modification a, certes, pour effet de créer un nouvel espace en toiture, le

dossier administratif ne permet toutefois pas d'établir qu'elle aurait pour finalité d'augmenter, dans l'immédiat, la capacité de stockage des matériaux importés par l'entreprise au-delà de ce qui a été autorisé précédemment;

Considérant que, pour le surplus, il n'appartient pas à une autorité chargée de statuer sur une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la modification de la toiture d'un hangar, de porter une appréciation de la compatibilité, avec le voisinage, d'un agrandissement hypothétique et futur de l'activité d'entreposage qui s'exerce notamment dans ce bâtiment, et qui fait déjà actuellement l'objet d'une déclaration environnementale;

Considérant que, par ailleurs, il ne peut raisonnablement être soutenu que les travaux de modification de la toiture du hangar existant seraient de nature à mettre en péril la destination principale de la zone de sorte que l'acte attaqué ne devait pas être motivé quant à ce, aucune erreur manifeste d'appréciation n'étant au demeurant établie dans le chef de l'administration;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 1er, 2, 10, 81 et 92 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, de l'absence d'examen sérieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'ils soutiennent qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse admet elle-même ne pas avoir procédé à un examen sérieux du dossier : elle est dans l'incapacité totale de déterminer si, compte tenu du permis autorisé, et de l'augmentation de volume du bâtiment, le volume de stockage sera ou non inférieur à 750 m³; qu'ils affirment que l'autorité donne un réel blanc-seing au titulaire du permis, laissant à ce dernier le soin de mesurer le cubage et d'avertir l'administration communale, ce qui démontre que la partie adverse n'a pas procédé à un examen sérieux de la demande; qu'en effet, à leur estime, les photographies jointes à leur dossier montrent, d'ores et déjà, que les matériaux stockés sur l'intégralité de la parcelle dépassent les 750 m³, même si ce calcul est évidemment très difficile à faire pour eux puisqu'ils ne peuvent pénétrer, aux fins de procéder à ce mesurage, sur la parcelle du titulaire du permis; qu'ils soutiennent que, compte tenu du volume actuellement présent sur le site, de l'augmentation de volume qui résultera de la mise en œuvre du permis, la partie adverse aurait dû procéder à un examen bien plus minutieux de la situation et poser la question très clairement de savoir si ce n'était pas un permis unique qu'il eût fallu introduire;

Considérant qu'en réplique, ils soutiennent que c'est la procédure relative au permis unique qui aurait dû être suivie en l'espèce dès lors que la demande de permis d'urbanisme inclut, de par sa rehausse, une augmentation du volume de stockage; qu'elles constatent que la partie adverse reconnaît elle-même, en termes de mémoire, que le volume du bâtiment autorisé est de 824 m³, ce qui, est, d'ores et déjà, supérieur au 750 m³ de volume de stockage maxima pour éviter la procédure relative au permis d'environnement; que, selon eux, il faut encore y rajouter les autres annexes existantes et qui abritent également des matériaux, ainsi que les matériaux stockés à l'extérieur; qu'ils estiment qu'il tombe dès lors sous le sens que le volume de stockage est largement supérieur à 750 m³ et que c'est bien entendu la surface brute susceptible de recevoir du stockage, qui doit être prise en considération et non une déclaration unilatérale du demandeur de permis, sans aucune vérification;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants "s'en réfèrent à la sagesse" du Conseil d'Etat;

Considérant, sur le troisième moyen, que l'article 81 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement soumet à permis unique tout "projet mixte"; que la notion de projet mixte est définie à l'article 1er, 11°, de ce décret comme suit :

" le projet pour lequel il apparaît, au moment de l'introduction de la demande de permis, que sa réalisation requiert un permis d'environnement et un permis d'urbanisme";

Considérant qu'il est renvoyé à l'examen du deuxième moyen de la requête, ainsi qu'à l'arrêt de rejet de la demande de suspension rendu dans la présente affaire qui juge que les travaux litigieux n'entraîneront pas automatiquement l'augmentation de la capacité maximale de stockage autorisée qui est actuellement de 500 m³, et que le risque de préjudice lié à l'exploitation de l'entreprise trouve sa source soit dans la déclaration de classe 3 existante, soit dans une déclaration ou un permis d'environnement à venir, mais non dans l'exécution du permis d'urbanisme attaqué;

Considérant que, dès lors qu'au moment de l'introduction de la demande de permis, la réalisation du projet requérait un permis d'urbanisme et ne portait pas sur l'exploitation d'un établissement ou son extension dans lequel intervient une installation ou activité classée pour la protection de l'environnement, il n'était pas un projet mixte au sens des articles 1er et 81 du décret du 11 mars 1999 précité; qu'en considérant que la demande était bien soumise à permis d'urbanisme et ne relevait pas de la procédure de permis unique, la partie adverse n'a pas commis d'erreur, ni violé les dispositions visées au moyen;

Considérant qu'en réalité, les requérants semblent reprocher au bénéficiaire du permis de ne pas respecter, déjà avant la réalisation des travaux qui font l'objet de l'acte attaqué, la déclaration de classe 3 du 29 décembre 2006 et d'exploiter en réalité, sans permis d'environnement, un établissement de classe 2, le volume total de stockage de l'exploitation (dans le hangar litigieux, dans le bâtiment annexe et à l'extérieur), étant selon eux déjà supérieur à 750 m³; qu'à supposer même que cette affirmation soit exacte, il y a lieu de constater que les requérants ne prétendent pas avoir signalé, à un quelconque moment, cette situation à l'autorité, laquelle n'en avait par ailleurs vraisemblablement pas connaissance si l'on se réfère à la motivation - certes maladroite - de l'acte attaqué;

Considérant que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la contradiction dans les motifs, ainsi que la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'ils font grief à l'acte attaqué de considérer à la fois et de manière contradictoire "que le bâtiment actuel ne répond pas aux prescriptions urbanistiques en vigueur et constitue un chancre dans le contexte bâti environnant" et "que le projet est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur"; qu'ils affirment que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de déterminer si le projet est ou non conforme aux prescriptions urbanistiques; qu'ils estiment avoir démontré, sous le premier moyen, que le projet n'est pas conforme au R.C.U.; qu'ils en concluent que l'on ignore en tout état de cause ce que la partie adverse a voulu dire au sujet de la conformité, ou non, du projet par rapport aux prescriptions urbanistiques en vigueur à cet endroit;

Considérant qu'en réplique, les requérants réitèrent leur argumentation; que, dans leur dernier mémoire, ils "s'en réfèrent à la sagesse" du Conseil d'Etat;

Considérant, sur le quatrième moyen, qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que le bâtiment litigieux, tel qu'il existe avant transformation, est délabré, que sa toiture, endommagée par la tempête de 2010, est dangereuse et contient de l'amiante de sorte que ce bâtiment ne répond pas aux prescriptions urbanistiques en vigueur et constitue un chancre dans le contexte bâti environnant;

Considérant que l'acte attaqué précise par ailleurs notamment que les matériaux de parement et de couverture proposés favorisent l'intégration paysagère du hangar et présentent une meilleure qualité environnementale au regard de la situation existante, que le projet tend vers un assainissement de la situation actuelle, que pour des raisons sanitaires et de respect du contexte urbanistique, la remise en

état du bâtiment est nécessaire et urgente au vu de son état de délabrement et que le projet répond aux objectifs de protection et d'amélioration du cadre de vie;

Considérant que l'on ne perçoit pas en quoi l'appréciation portée par la partie adverse à cet égard serait entachée de contradiction;

Considérant que le quatrième moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge des requérants.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le seize septembre deux mille quinze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
Mme	VOGEL,	conseiller d'Etat,
Mme	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.