

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.450 du 6 octobre 2015

A. 208.679/XIII-6601

En cause : 1. **DOCQUIER** Jean-Luc,
 2. **PIRSON** Joëlle,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Mes Etienne GREGOIRE et
 Antoine GREGOIRE, avocats,
 avenue Blonden 21
 4000 Liège,

contre :

la Commune de Geer,
ayant élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
boulevard de la Sauvenière 68/2
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée
ADEM CHAUFFAGE,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 29 avril 2013 par Jean-Luc DOCQUIER et Joëlle PIRSON en ce qu'ils demandent l'annulation du permis d'urbanisme octroyé par le collège communal de Geer le 19 novembre 2012 à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) ADEM CHAUFFAGE pour construire un entrepôt industriel comprenant des bureaux sur un bien sis rue Jean-Baptiste Joannès 9 A à Darion-Geer;

Vu la requête introduite le 17 mai 2013 par laquelle la S.P.R.L. ADEM CHAUFFAGE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 224.893 du 1^{er} octobre 2013, accueillant la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. ADEM CHAUFFAGE, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu l'arrêt n° 229.702 du 24 décembre 2014, jugeant non fondés les deux premiers moyens, rouvrant les débats sur les troisième et quatrième moyens et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 4 juin 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 septembre 2015 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. GREGOIRE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me E. KIEHL, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant qu'il y a lieu de s'en référer, quant à l'exposé des éléments utiles à l'examen de la requête, à l'arrêt n° 224.893 du 1^{er} octobre 2013 qui a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et a déclaré tous les moyens de la requête non sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 26 et 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du défaut de motivation adéquate et de motivation matérielle, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'appréciation manifestement déraisonnable entre les faits et la décision adoptée, de l'excès de pouvoir, de la violation du principe selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et qui soient justifiés; qu'ils soutiennent que l'acte attaqué n'est pas motivé sur le point de la compatibilité du bâtiment avec le voisinage immédiat et que rien ne permet de vérifier que l'autorité a procédé à cet examen, alors que, écrivent-ils, il s'agit d'une activité autre que résidentielle qui, en zone d'habitat à caractère rural, ne peut être autorisée que moyennant le respect de cette condition; qu'ils font valoir que la partie intervenante qualifie elle-même son projet de bâtiment industriel et qu'à supposer même qu'il s'agisse d'un projet relevant d'une activité d'artisanat ou de petite industrie, il présente des caractéristiques particulières tenant à ses dimensions sans commune mesure avec les habitations voisines et à son implantation entre deux maisons d'habitation;

Considérant qu'en réplique, les requérants insistent sur la circonstance que la partie intervenante qualifie elle-même son projet de bâtiment industriel, que ce soit dans sa demande ou dans la notice, précisant même que le caractère industriel du bâtiment découle de son usage; qu'ils insistent sur le fait que l'acte attaqué ne contient aucun motif quant à la nature de l'activité concernée qui n'est ni une activité de prestations de services ni une activité de commerce; qu'ils soutiennent que le motif selon lequel "la construction projetée vise une entreprise de taille modeste et régionale" ne constitue pas un examen concret de la nature de l'activité, que la taille de l'entreprise n'est pas un critère et que l'article 27 du CWATUPE impose en premier lieu à l'autorité de contrôler la nature de l'activité afin de vérifier qu'il s'agit d'une activité compatible avec l'affectation au plan de secteur, sans quoi la distinction légale entre les activités industrielles et les activités d'artisanat ou de petite industrie n'aurait aucun sens; qu'ils précisent encore qu'à supposer que le projet relève de la petite industrie ou de l'artisanat, l'autorité doit en outre vérifier que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone et qu'il est compatible avec le voisinage; que, concernant la non mise en péril de la destination principale de la zone, ils indiquent qu'elle doit s'apprécier en fonction des caractéristiques de cette zone à un endroit donné du territoire et qu'il est démontré que le hameau de Darion est exclusivement composé d'habitations unifamiliales; qu'ils estiment que la motivation ne permet pas de comprendre les raisons qui permettent l'implantation d'un projet non résidentiel au milieu d'habitations; que, concernant la compatibilité avec le voisinage, ils soutiennent que l'acte attaqué ne

contient aucun élément susceptible de démontrer un examen adéquat et suffisant de cette compatibilité, que ce soit en termes d'alignement, de matériaux utilisés ou d'emprise parcellaire du bâtiment qui est très proche de leur habitation; que, pour le surplus, ils précisent que les bâtiments agricoles dont ils sont propriétaires, qui sont "épinglés" par les parties adverse et intervenante, sont implantés en zone agricole à l'arrière de leur habitation; qu'ils concluent à une erreur manifeste d'appréciation et déposent un reportage photographique illustrant le caractère manifestement déraisonnable du projet;

Considérant que l'arrêt n° 229.702, du 24 décembre 2014, a rouvert les débats sur ce moyen, jugeant comme suit :

" Considérant qu'ainsi, le mémoire en réplique développe des éléments nouveaux au sens de l'article 11/4 de l'arrêt du Régent [du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat] notamment quant à la compatibilité de l'activité avec le voisinage, que l'auditeur n'a pas examinés; que, dans son dernier mémoire, les requérants ont répété leur argumentation; que les conclusions de l'arrêt rendu dans la procédure en référé ne peuvent dès lors être transposées telles quelles dans la procédure au fond";

Considérant que dans le dernier mémoire, les requérants prétendent que les éléments de la motivation de l'acte attaqué n'ont trait qu'aux qualités urbanistiques du projet et ne permettent pas de vérifier si l'autorité a bien examiné également l'impact immédiat du projet sur le voisinage, en tenant compte de la fonction principale de la zone et des caractéristiques de cette zone au hameau de Darion; qu'ils soutiennent encore que pour d'autres projets similaires, l'autorité a imposé que tous les pignons soient composés de briques ou de parements d'imitation; qu'ils constatent que le pignon du projet litigieux, sur lequel donne leur propriété, est composé d'une dalle de silex brut, alors que précédemment ils bénéficiaient d'une vue dégagée sur une pâture; qu'ils en déduisent que leur cadre de vie est modifié de manière importante; qu'ils font également état du fait que la partie intervenante a placé de la mort aux rats autour de son bâtiment et que la structure de celui-ci est composé exclusivement de poutrelles métalliques pour conclure qu'il est de type industriel; qu'ils estiment également que la partie adverse n'a pas procédé au contrôle de la compatibilité de l'activité avec l'affectation du plan de secteur en tenant compte de cet élément et constatent qu'en tout état de cause la motivation ne permet pas de vérifier que ce contrôle a bien eu lieu;

Considérant que l'article 27 du CWATUPE exige la réunion de trois conditions pour qu'une activité non résidentielle puisse s'implanter dans une zone d'habitat à caractère rural : qu'il s'agisse d'une des activités que la disposition énumère, comme la petite industrie, que l'activité ne mette pas en péril la destination principale de la zone, et qu'elle soit compatible avec le voisinage;

Considérant que la notion de petite industrie n'est pas définie par le CWATUPE; que la question de savoir si une installation autorisée dépasse la notion de petite industrie relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative; que, dans le sens usuel, une petite, moyenne ou grande industrie se distingue selon l'importance de la production et des moyens mis en œuvre; qu'il y a également lieu d'avoir égard d'une part au faible niveau de nuisance généré par les activités projetées et d'autre part, aux dimensions des installations;

Considérant qu'en l'espèce, le bâtiment projeté a pour objet d'abriter une salle d'exposition de chaudières, un atelier de montage de ce type d'installation ainsi que les bureaux administratifs afférents à l'installation; que sa surface au sol est de 330 m²;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Attendu que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de se conformer à l'article 6 dudit permis;

Considérant que le projet a été remanié dans son ensemble par rapport au projet initial, que l'ensemble des remarques émises par la C.C.A.T.M. ont été respectées;

Considérant l'argumentation de l'architecte, Madame Corinne GENON, en date du 19 novembre 2012;

Considérant que la construction projetée vise une entreprise de taille modeste et régionale qui ne met en aucun cas en péril la destination principale de la zone;

Considérant que le demandeur a fait l'acquisition de la parcelle voisine visant à une implantation correcte du bâtiment, parallèlement à la voirie, permettant dès lors un recul latéral plus important ainsi qu'un meilleur aménagement des abords;

Considérant que la superficie du bâtiment a diminué par rapport au projet initial (22 mètres de longueur au lieu de 26 mètres);

Considérant que les baies prévues en façade avant et en façade latérale droite sont similaires à celles d'une habitation;

Considérant que le parement prévu est constitué en dalles finition briques de ton brun/rouge permettant une meilleure intégration au cadre bâti;

Considérant que la volumétrie est simple; que la toiture prévue comporte deux versants de teinte traditionnelle;

Considérant que le recul prévu par rapport à la voirie permet un espace de circulation suffisant;

Considérant qu'une haie d'essences régionales ainsi qu'un arbuste seront plantés dans l'année de l'achèvement des travaux, visant à créer un écran végétal latéral et en façade;

Considérant que des mesures ont été prises pour limiter l'espace de circulation et éviter les nuisances dans la zone de cour[s] et jardins";

Considérant que l'arrêt n° 224.893 du 1^{er} octobre 2013, rendu sur la demande de suspension, a jugé ce qui suit :

" Considérant que, sans utiliser les mots «compatible avec le voisinage», l'autorité a révélé qu'elle analysait une demande relative à une fonction non principale de la zone; qu'elle a en effet notamment exprimé que «la construction projetée vise une entreprise de taille modeste et régionale qui ne met en aucun cas en péril la destination principale de la zone», puis que «les baies prévues en façade avant et latérale droite sont similaires à celles d'une habitation»; qu'elle a en outre constaté l'implantation correcte parallèle à la voirie, le recul latéral plus important, le meilleur aménagement des abords et la superficie diminuée par rapport au premier projet; qu'elle a vérifié l'intégration au cadre bâti par le parement, la volumétrie et la toiture de teinte traditionnelle; que la motivation de l'acte attaqué atteste d'un examen de la compatibilité du projet avec le voisinage; que les requérants tentent de substituer leur appréciation à celle qu'a portée l'autorité à ce sujet, ce qui n'est pas de leur pouvoir; que le Conseil d'Etat ne pourrait, à cet égard, censurer qu'une erreur manifeste d'appréciation, qui n'est pas démontrée en l'espèce";

Considérant que cette analyse garde sa pertinence; que, contrairement à ce que soutiennent les requérants dans leur mémoire en réplique et dans leur dernier mémoire, la qualification de "bâtiment industriel" utilisée par les demandeurs de permis n'a pas nécessairement pour effet de rendre celui-ci incompatible avec la notion de "petite industrie"; que, de même, l'utilisation de mort-aux-rats aux abords de ce bâtiment n'est pas plus révélateur d'un projet incompatible avec la zone concernée;

Considérant que les considérations émises par l'autorité administrative, relativement à la plantation de haies et d'arbustes "visant à créer un écran végétal latéral et en façade", du côté de la propriété des requérants, et aux mesures "prises pour limiter l'espace de circulation et éviter les nuisances dans la zone de cour[s] et jardins" démontrent l'examen par celle-ci de la compatibilité de l'activité avec le voisinage, et plus particulièrement avec la propriété des requérants; qu'en effet, ces motifs répondent aux objections qui avaient été opposées par ces derniers, quant à la vue qu'ils auront sur le bâtiment et les nuisances de circulation engendrées par le projet; que les requérants ne démontrent pas que ceux-ci seraient constitutifs d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité; qu'à cet égard, les arguments des requérants qui, d'une part, se plaignent d'une "diminution de la lumière naturelle" du fait de la construction du pignon "composé exclusivement de dalles en silex" et, d'autre part, font état "d'un pignon de teinte blanche avec une forte réverbération des rayons du soleil", sont pour le moins contradictoires et ne participent guère à une telle démonstration; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation des articles D.1, D.2, D.3, D.50, D.62 et suivants du décret du 27 mai 2004 relatif au Livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 1, 2, 8 et 16 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, des articles 2 à 9 de la directive 85/337/CEE du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte ou de leur absence, de l'erreur de droit, de la violation d'une forme substantielle ou prescrite à peine de nullité, de la violation du principe selon lequel tout acte administratif doit être pris en connaissance de cause et apprécié dans sa globalité, de la violation des principes de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils soutiennent que l'acte attaqué ne contient aucune motivation permettant de vérifier que l'autorité a apprécié, notamment sur la base de la notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et en tenant compte des "critères de sélection", que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'ils observent que l'acte attaqué, qui vise la notice d'évaluation, ne contient aucun autre élément par rapport à la réglementation susvisée; qu'ils estiment que la motivation doit permettre en principe de vérifier que l'autorité compétente a régulièrement apprécié les nuisances, pourtant dénoncées dans le cadre de l'enquête publique, et que celles-ci resteraient acceptables pour le voisinage;

Considérant qu'en réplique, les requérants font valoir que le CWATUPE vise une urbanisation de qualité imposant aux autorités compétentes d'avoir égard notamment à la compatibilité des constructions avec leur environnement immédiat; qu'ils précisent que le moyen doit être mis en rapport avec le fait qu'ils ont émis des réclamations dans le cadre de l'enquête publique à propos du premier projet et que la partie adverse, qui n'a pas organisé de nouvelle enquête publique, savait ou devait savoir que la construction était susceptible d'avoir un impact considérable sur leur cadre de vie; qu'ils estiment que, dans ce contexte, la notice d'évaluation des incidences était le seul document susceptible d'assurer leur protection; qu'ils soutiennent qu'"on ne peut donc accepter un document aussi lacunaire et surtout l'absence de motivation dans l'acte attaqué quant à ce";

Considérant que l'arrêt n° 224.893, du 1^{er} octobre 2013, rendu sur la demande de suspension, a jugé comme suit :

" Considérant que le moyen manque en droit en ce qu'il vise le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et la directive 85/337/CEE du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, qui ont tous deux été abrogés; qu'en outre, il n'est pas pertinent

de prendre un moyen de la violation d'une directive de l'Union européenne sans montrer d'abord que la transposition que lui donnent les actes normatifs de la Région wallonne n'y sont pas conformes;

Considérant que l'acte attaqué vise la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement produite au dossier administratif et que figure également au dossier sa décision du 18 juin 2012 de ne pas recourir à une étude d'incidences; que cette décision comporte une appréciation relative aux effets du projet sur l'environnement que l'autorité a estimés acceptables pour la zone concernée; que les requérants ne suggèrent pas d'incidences notables que le projet litigieux serait susceptible d'avoir sur l'un ou l'autre des éléments visés à l'article D.66, § 2, du Code de l'environnement, et partant, de raison pour laquelle il aurait nécessité une étude d'incidences; qu'ils ne prétendent pas non plus que la notice serait lacunaire en manière telle que l'autorité n'aurait pas pu statuer en connaissance de cause quant aux incidences du projet sur l'environnement; que le quatrième moyen n'est pas sérieux";

Considérant que cet examen du moyen garde essentiellement sa pertinence; que les requérants exposent, dans le mémoire en réplique, que la notice d'évaluation des incidences était le seul document susceptible d'assurer leur protection, compte tenu de la réclamation qu'ils avaient déposée dans le cadre de l'enquête publique organisée à propos du premier projet; que, cependant, s'ils avancent que la notice est lacunaire, ils restent en défaut de préciser en quoi consistent ces lacunes ou les éventuelles erreurs de cette notice; que, par ailleurs, l'impact sur leur cadre de vie qu'ils prétendent subir du fait de la construction ne peut être qualifié de "considérable", surtout en zone constructible et dans un hameau où sont déjà implantés des hangars d'un gabarit comparable; qu'en tout état de cause, il n'a pas été sous-estimé dans la notice; qu'ainsi, le projet prévoit, pour en atténuer les effets, la plantation de haies et d'arbustes de manière à créer un écran végétal entre les deux propriétés; qu'enfin, les considérants de la décision attaquée, rappelés dans le cadre de l'examen du troisième moyen, montrent que l'autorité n'a pas été induite en erreur à ce sujet et n'a pas été empêchée de statuer en connaissance de cause; que le quatrième moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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 XIII^e chambre, le six octobre deux mille quinze par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	VOGEL,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

M. PAQUES.