

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.984 du 8 juin 2016

A. 209.077/XIII-6638

En cause : **VIERSET** Bernard,
ayant élu domicile chez
Mes Etienne GREGOIRE et
Antoine GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 juin 2013 par Bernard VIERSET qui demande l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 29 mars 2013 octroyant un permis d'urbanisme à la commune d'Erezée pour construire 4 logements sur un bien sis rue des Roches à Soy et cadastré Soy, section D, n° 661d7;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre valant dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 14 avril 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 mai 2016 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Sophie ORTEGA, loco Mes E. GREGOIRE et A. GREGOIRE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Célia HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Bernard VIERSET, requérant, est agriculteur et propriétaire de bâtiments agricoles et de silos situés rue des Roches à Fisenne sur le territoire de la commune d'Erezée (section D, n° 661e7).

2. La commune d'Erezée est propriétaire d'une parcelle voisine également située rue des Roches (n° 661d7).

Elle introduit, le 8 janvier 2013, une demande de permis d'urbanisme pour y construire quatre maisons accolées formant un bâtiment unique.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m et le solde en zone agricole au plan de secteur de Marche-La Roche. Il est soumis, pour le village de Fisenne où il est destiné à s'implanter, aux prescriptions du Règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.) applicables à la Fagne-Famenne. Ces prescriptions ont notamment trait à la nature et aux teintes des matériaux de parement des élévations.

La demande nécessite deux dérogations au R.G.B.S.R. : la première est relative à l'implantation du bâtiment qui serait parallèle à la limite de droite avec un recul de 3m et un recul par rapport à l'alignement de la route de 21,12 m au lieu d'être "sur l'alignement et parallèlement à celui-ci, ou sur une limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à la hauteur sous gouttière du volume principal"; la seconde est relative au rapport façade/pignon, qui serait de 2,32 au lieu d'être compris entre 1,1 et 1,5, la demande précisant toutefois que "l'étagement des volumes (différence de 50 cm) réduit visuellement ce rapport à 1,15".

3. En application des articles 330, 11^o et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), une enquête publique est organisée du 30 janvier au 14 février 2013.

La seule réclamation émane du requérant et est datée du 13 février 2013.

4. Le 6 février 2013, le département de la nature et des forêts transmet son avis favorable sur le projet, avis assorti de la remarque suivante : "le bâtiment projeté sera construit à proximité immédiate d'une installation agricole. Des inconvénients futurs liés à cette activité sont à prendre en considération".

Le 19 février 2013, le service technique provincial émet un avis favorable.

Le 26 février 2013, le collège communal d'Erezée émet un avis favorable au projet.

5. Le 29 mars 2013, le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué. A titre de condition, il est imposé de "choisir une teinte unie pour la brique de parement";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 1^{er}, 27, 123, 419 et 425 du CWATUPE, de l'exigence du bon aménagement des lieux, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe selon lequel l'autorité doit statuer en connaissance de cause, des principes de bonne administration ainsi que de l'erreur dans les motifs, de leur absence et de l'erreur manifeste d'appréciation en ce que, en substance, les conditions auxquelles un permis d'urbanisme peut être soumis ne peuvent porter que sur des éléments secondaires ou accessoires et ne peuvent avoir pour effet de modifier sensiblement la demande; que, selon le requérant, l'acte attaqué laisse un pouvoir discrétionnaire au bénéficiaire du permis quant à la teinte de la brique de parement alors qu'il ne s'agit pas d'un élément accessoire et qu'il a été considéré comme essentiel par l'autorité délivrante dans un permis de lotir délivré le 12 janvier 2009;

Considérant que le requérant soutient en réplique qu'il était question dans le permis de lotir du 12 janvier 2009 d'"une brique de même teinte que la pierre pour maintenir une cohérence paysagère"; que, selon lui, il ne s'agit pas d'une simple recommandation émise à titre d'exemple et dénuée de force contraignante, et, qu'en autorisant seulement une brique de teinte unie, l'autorité n'a pas fait preuve de

cohérence et n'a pas respecté les lignes de conduite qu'elle s'était imposée, précédemment;

Considérant que le permis de lotir du 12 janvier 2009 auquel se réfère le requérant a été annulé par l'arrêt n° 217.071 du 28 décembre 2011;

Considérant que l'article 425, c du CWATUPE porte ce qui suit :

" Art. 425 Les règles urbanistiques et caractéristiques de la Fagne-Famenne sont les suivantes :

[...]

- c. Le matériau de parement des élévations sera :
- soit le grès, le calcaire ou le schiste;
 - soit une maçonnerie de teinte gris clair à gris moyen;
 - soit un enduit de teinte gris clair à gris moyen;
 - soit une brique locale de teinte foncée";

Considérant que l'article 2 du permis attaqué impose "une teinte unie pour la brique de parement" et que les plans approuvés par le fonctionnaire délégué prévoient des briques brun/rouge; qu'ainsi, le permis attaqué impose une brique de teinte foncée unie; que cette condition est conforme au R.G.B.S.R. et ne laisse pas un pouvoir discrétionnaire au bénéficiaire du permis; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 111 à 114 du CWATUPE, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 425 du CWATUPE, du principe général de droit administratif, de la hiérarchie des normes ainsi que de l'erreur dans les motifs ou de leur absence et de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que, en substance, l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé quant aux dérogations au R.G.B.S.R. relatives à l'alignement (article 425 du CWATUPE) et au rapport façade/pignon (article 425, alinea1^{er}, b du CWATUPE); que, selon le requérant, sur ce second point, le permis autorise un rapport 2,32 au lieu d'un rapport compris entre 1,1 et 1,5, soit un rapport doublé au regard de la règle, de sorte que cette dérogation n'est pas marginale et dénature la règle en question; qu'il ajoute que la justification figurant dans la demande de permis - la création d'un ensemble de quatre logements - n'en est pas une car cette règle aurait précisément pour objectif d'éviter ou de limiter les immeubles comportant plusieurs logements en milieu rural;

Considérant qu'en réplique, le requérant souligne que la partie adverse se contente de relever la présence d'une motivation formelle relative aux dérogations sollicitées sans apporter de réponse à l'atteinte substantielle des dérogations aux

dispositions du R.G.B.S.R.; qu'il estime que les dérogations doivent faire l'objet d'une motivation renforcée et spécifique notamment quant à leur caractère exceptionnel et qu'elles ne peuvent porter atteinte de manière substantielle aux règles auxquelles il est dérogé;

Considérant que, sur l'ensemble des dérogations dont celles qui font l'objet du moyen, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses en site rural pour les motifs suivants : le mode d'implantation, le rapport façade/pignon, les baies horizontales et le bardage en bois du local de rangement;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément aux articles 330 11° et 114 du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 30/01/2013 au 14/02/2013; qu'il en ressort une lettre de réclamation;

Considérant que cette réclamation porte essentiellement sur le fait que ces logements seront implantés à proximité directe d'une exploitation agricole; que celle-ci risque de ne plus pouvoir s'étendre à l'avenir alors que la Commune possède des terrains plus en relation avec le centre du village;

Considérant que cette réclamation est recevable et non fondée sur base du rapport du 26 février 2013 du Collège communal;

Considérant que le projet se situe dans le noyau de l'entité au vu de la disposition de la zone d'habitat rural au plan de secteur;

Considérant que le mode d'implantation proposé est motivé par la situation bâtie particulière observée sur les propriétés voisines; en effet, le raccord mitoyen avec les bâtiments agricoles situés au nord-ouest ou avec la chapelle située au sud est impossible, et le recul proposé permet de préserver la perception intègre de cette chapelle à partir de la rue des Roches;

Considérant que les proportions du projet découlent du fait qu'il s'agit d'un groupement de plusieurs logements et non d'une seule unité d'habitation;

Considérant que les baies horizontales correspondent à des portes-fenêtres; que leurs proportions découlent donc de leur fonction et qu'elles ne seront par ailleurs pas perçues au vu de leur situation à l'arrière et du caractère généreusement arboré du site;

Considérant que le bardage en bois favorise l'intégration des actes construits en milieu rural et en vue paysagère; qu'en outre, dans le cas présent, il induit une hiérarchie nette entre le volume principal des logements et le petit local en question;

Considérant que les aménagements d'abords présentés, avec le maintien de la haie vive existante, la plantation d'arbres et de haies, favorisera le bon ancrage du projet dans le contexte bâti et naturel;

[...]"

Considérant que la motivation de l'acte attaqué quant aux dérogations visées dans le moyen est adéquate au regard des articles 113 et 114 du CWATUPE même si elle est succincte; qu'elle révèle une appréciation concrète du projet en fonction de ces articles, qui n'est pas entachée d'une erreur manifeste; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de l'excès de pouvoir, de la violation d'une formalité substantielle prescrite à peine de nullité, des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement, des articles 4 et 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'environnement, des articles D.62 à D.66 du même Code, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration, ainsi que de l'erreur dans les motifs ou de leur absence, et de l'erreur manifeste d'appréciation en ce que, en substance,

première branche,

la notice d'évaluation des incidences ne contient aucune information relative à l'impact du projet sur son environnement bâti, s'agissant de la création de quatre logements à côté des bâtiments agricoles et des silos du requérant; en outre, elle ne contient aucun élément précis sur la gestion des eaux usées alors que la parcelle est reprise en zone d'assainissement autonome;

deuxième branche,

la motivation de l'acte attaqué relative aux incidences potentielles du projet sur l'environnement est stéréotypée et reproduit une clause de style utilisée dans chaque décision du fonctionnaire délégué; cette motivation ne permet pas de vérifier que l'autorité a évalué l'incidence du projet sur l'environnement;

troisième branche,

dans une procédure antérieure de délivrance d'un permis concernant des parcelles situées en face de la parcelle litigieuse et situées en zone de prévention éloignée (ZPE) IIb au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables, le fonctionnaire délégué avait sollicité l'avis de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement (D.G.R.N.E.) - division de l'eau - eaux souterraines et de la direction de l'espace rural; en l'espèce, aucune de ces instances n'a été consultée alors que la parcelle litigieuse est également située en ZPE IIb et, pour partie, en

zone agricole; l'autorité administrative aurait dû consulter à nouveau ces services puisqu'elle avait antérieurement considéré que ces avis étaient essentiels voire utiles à la prise de décision; dès lors, une formalité substantielle n'a pas été respectée;

Considérant qu'en réplique, le requérant fait valoir que le projet s'inscrit dans une zone particulière à savoir une zone de prévention éloignée IIb, que malgré cela le dossier ne contient aucune précision sur la gestion des eaux usées et que l'autorité délivrante n'a donc pu statuer en connaissance de cause; qu'il ajoute que la partie adverse fait référence à l'avis du département de la nature et des forêts du 6 février 2013 alors que le requérant dénonce l'absence d'avis du département de l'eau - eaux souterraines de la Région wallonne;

Considérant, quant à la première branche, que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement a pour but de permettre à l'autorité compétente, pour statuer sur une demande de permis, de prendre sa décision en connaissance de cause; qu'un vice ou un manquement dans la notice ne peut entraîner l'annulation de la décision que si elle a eu pour conséquence que l'autorité n'a pas pu prendre sa décision en connaissance de cause; que, si, grâce aux diverses pièces du dossier, elle a pu décider en connaissance de cause, la lacune dans la notice ne peut vicier la décision de l'autorité;

Considérant qu'en l'occurrence, les photos jointes à la demande de permis ainsi que les plans révèlent sans ambiguïté la situation de l'immeuble en projet dans son environnement bâti et non bâti, et donc de la proximité des hangars agricoles; que l'autorité a été informée des difficultés de voisinage pour les futurs habitants du projet par le département de la nature et des forêts qui, dans son avis du 6 février 2013, a expressément indiqué que le bâtiment projeté sera construit à proximité immédiate d'une installation agricole et que des inconvénients futurs liés à cette activité étaient à prendre en considération pour la future construction; que, pour ce qui est de la gestion des eaux usées, la notice mentionne, au point 4, "l'ensemble des eaux épurées sont rejetées à l'arrière du terrain vers des tranchées d'infiltrations" et au point 5 "eau épurée à raison de 4.600 litres par jour" et "épuration individuelle - mini-station d'épuration"; que les plans indiquent clairement les stations d'épuration; qu'il s'ensuit que l'autorité a pu statuer en pleine connaissance de cause en s'appuyant sur la notice d'évaluation des incidences et les autres pièces du dossier;

Considérant, à propos de la deuxième branche, qu'il s'agit des incidences probables de la construction de 4 logements de taille moyenne (pas plus de 3 chambres à coucher), qualifiés de logements sociaux par la commune dans son rapport du 26 février 2013, en zone d'habitat à caractère rural; que le dossier

administratif ne laisse apparaître aucune difficulté ou nuisance éventuelle; que pour un projet de cette nature et de cette ampleur, la motivation du permis attaqué en rapport avec l'impact environnemental est suffisante et adéquate;

Considérant, quant à la troisième branche, que le requérant fait état d'une procédure de délivrance d'un permis concernant des parcelles situées en face de la parcelle litigieuse et également reprises en zone de prévention éloignée IIb au sens du décret du 30 avril 1990 précité; que ledit permis joint par le requérant à sa requête concerne un lotissement de 20 lots dont 17 à bâtir; que le requérant n'explique pas en quoi une comparaison peut être faite entre le permis présentement attaqué et ce permis de lotir 20 lots dont 17 à bâtir, compte tenu de l'ampleur totalement différente de l'un et l'autre projets;

Considérant, d'une manière générale, que le requérant reste en défaut d'expliquer en quoi les lacunes qu'il allègue ont pu fausser l'appréciation de la partie adverse; que le moyen n'est pas fondé en aucune de ses branches;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles D.62 à D.77 du Livre 1^{er} du Code de l'environnement, du principe selon lequel l'autorité doit statuer en connaissance de cause et des principes de bonne administration, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation en ce que, en substance, l'acte attaqué ne répond pas ou pas de manière adéquate et suffisante à la lettre de réclamation introduite par le requérant et se fonde sur un rapport du 26 février 2013 qui n'est pas joint à l'acte attaqué; que, selon lui, ce rapport contient des erreurs, ainsi le requérant n'a jamais été convoqué à une réunion au sujet du projet actuel et que le collège communal justifie du choix de l'endroit par la nécessité de développer du logement social, mais que cet argument ne justifie pas le choix du lieu; qu'en outre, à son estime, l'endroit choisi ne semble pas indispensable pour la commune puisqu'elle affirme qu'elle était prête à céder cette parcelle, d'autant qu'elle est également propriétaire des terrains environnants;

Considérant que la partie adverse répond ce qui suit :

- " Même si ce rapport ne semble effectivement pas joint à l'acte attaqué, il est précisé à l'acte attaqué que la réclamation portait essentiellement sur le fait que les logements seront implantés à proximité directe d'une exploitation agricole et que celle-ci risque de ne plus pouvoir s'étendre à l'avenir alors que la commune possède des terrains plus en relation avec le centre du village. Il est répondu à l'acte que le projet se situe dans le noyau de l'entité au vu de la disposition de la zone d'habitat rural au plan de secteur. Il s'agit là d'une réponse certes succincte mais suffisante en réponse à la lettre de réclamation de la partie requérante de sorte que le quatrième moyen n'est pas fondé";

Considérant que le requérant réplique comme suit :

- " La partie adverse reconnaît d'abord que le rapport du 26 février 2013 n'était pas joint à l'acte attaqué alors que ce dernier y fait expressément référence à titre de motivation.

Or, si le rapport du 26 février 2013 n'était pas joint à l'acte attaqué, le requérant n'a pu en prendre connaissance de sorte qu'il y a nécessairement violation de l'obligation de motivation formelle.

Ensuite, l'acte attaqué ne contient aucune motivation précise et adéquate quant au choix de la localisation du projet.

En effet, il faut savoir que la Commune d'Erezée dispose d'autres propriétés dans les environs immédiats et médiats, notamment des terrains situés de l'autre côté de l'étable et qui sont plus près du centre du village.

Par ailleurs, la réclamation du requérant fait référence à la proximité des logements par rapport à l'exploitation agricole.

Si l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2005 déterminant les conditions sectorielles et intégrales relatives aux activités d'élevage ou d'engraissement de bovins de six mois et plus interdit l'implantation de bâtiments hébergeant les animaux à moins de cinquante mètres d'une habitation, c'est précisément parce que la cohabitation entre ces deux types de bâtiment est présumée problématique.

L'acte attaqué ne permet pas de vérifier que l'examen de la coexistence entre les deux types de bâtiment a réellement été effectué.

On ajoutera qu'une servitude de passage pour le bétail est prévue sur la parcelle destinée à accueillir le projet depuis l'étable jusqu'à la parcelle située après le bois.

Les futurs bâtiments seront donc incommodés au moins deux fois par jour par le passage du bétail.

Ensuite, ce n'est pas la Division Nature et Forêts de la Région wallonne qui est compétente pour se prononcer sur les questions de compatibilité entre des logements et une exploitation agricole.

Enfin, l'acte attaqué permet l'implantation d'un projet sur une parcelle qui est la plus excentrée du village alors que la Commune d'Erezée est propriétaire d'autres terrains plus proches de celui-ci.

Le motif qui précise que le projet se situe dans le noyau de l'entité au vu de la disposition de la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur n'est pas pertinent ni adéquat car le hameau en question comprend très peu d'habitants et la Commune d'Erezée est propriétaire d'autres terrains qui étaient plus propices à l'accueil du projet.

Il s'agit en outre d'un motif très vague qui ne répond absolument pas à la réclamation du requérant ni à la remarque de la Division Nature et Forêts de la Région wallonne concernant la trop grande proximité du projet par rapport à l'exploitation agricole.

[...]"

Considérant que s'il est exact que l'acte attaqué ne reproduit pas l'avis du collège communal du 26 février 2013 et que cet avis ne lui est pas annexé, il y a lieu de constater que le requérant en a eu connaissance puisqu'il en conteste l'exactitude; que toutefois il n'est nullement établi que le requérant en a eu connaissance au plus tard en même temps que l'acte attaqué;

Considérant que, dans sa réclamation, le requérant déplore

- le mauvais choix du terrain alors que d'autres parcelles appartenant également à la commune seraient mieux centralisées par rapport au village (noyau d'habitat);
- les nuisances pour les futurs habitants du projet alors que l'on n'autorise plus l'implantation de bâtiments d'élevage de plus de 50 bovins à moins de 50 m de l'habitation de tiers;
- la dépréciation de son exploitation, l'impossibilité de l'étendre et l'impossibilité pour un jeune fermier de la reprendre lorsqu'il sera pensionné;
- le fait que sa servitude de passage, non autrement spécifiée, serait insuffisante;

Considérant qu'il s'ensuit qu'à défaut de reproduire le rapport du collège communal du 26 février 2013 ou de l'annexe à l'acte attaqué, celui-ci est dépourvu de motivation quant à la réclamation du requérant; que, à cet égard le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 29 mars 2013 octroyant un permis d'urbanisme à la commune d'Erezée pour construire 4 logements sur un bien sis rue des Roches à Soy et cadastré Soy, section D, n° 661d7.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
huit juin deux mille seize par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.