

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.791 du 26 janvier 2022

A. 223.776/XIII-8180

En cause : **HUBLAU** Christian,
ayant élu domicile chez
M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux,

contre :

1. **la ville de Genappe,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

**la société coopérative à responsabilité limitée
FS FERME BIO DE GLABAIS,**
ayant élu domicile chez
M^e France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 14 novembre 2017, Christian Hublau demande, d'une part, l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 30 août 2017 par le collège communal de la ville de Genappe à la société coopérative à responsabilité limitée (SCRL) à finalité sociale (FS) Ferme bio de Glabais, pour :

- le placement de 5 « containers »,
- l'installation d'un parking de 10 véhicules et d'une palissade le long de la haie à proximité du parking,
- l'implantation de 2 serres,
- la plantation d'arbres et de haies,
- le creusement de 4 marres et d'un fossé,

- l'installation de 6 citernes de 10.000 litres pour la récupération des eaux de pluie de la toiture des serres,
sur un bien sis à Glabais, rue Tri Marcassin, cadastré section D, n^{os} 343d, 343e, 338a, 335b et 343f pie,

et, d'autre part, la suspension de son exécution.

Par une requête introduite le 22 novembre 2017, Christian Hublau demande, selon la procédure d'extrême urgence, la suspension de l'exécution du même acte.

II. Procédure

Un arrêt n° 240.022 du 28 novembre 2017 a accueilli la requête en intervention introduite par la SCRL FS Ferme bio de Glabais, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 26 décembre 2017 par la partie requérante.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Jean-François Neuray, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire valant poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 16 novembre 2021 et conformément à l'article 26, § 2, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le président de la XIII^e chambre a proposé aux parties que la présente affaire ne soit pas appelée à l'audience, à moins qu'une des parties ne le demande dans un délai de 15 jours.

Aucune partie n'a demandé la tenue d'une audience.

Conformément à l'ordonnance précitée, les débats ont été clos et l'affaire prise en délibéré à la date du 20 décembre 2021.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Les faits utiles ont été exposés dans l'arrêt n° 240.022 du 28 novembre 2017. Il convient de s'y référer.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

1. La partie requérante expose comme suit le moyen unique :

- « Le moyen unique est pris de la violation :
- des articles 1^{er}, 16, 17, 35 alinéas 1^{er} et 2, 111 alinéa 1^{er} du CWATUP;
 - des prescriptions du schéma de structure communal de Genappe adopté définitivement le 31 janvier 2017 relatives à la zone agricole et au périmètre d'intérêt paysager;
 - de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;
 - du principe de bonne administration;
 - du devoir de minutie;
 - de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant fait grief à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir :

- Octroyé le permis d'urbanisme sollicité en dérogation à l'article 35 alinéas 1^{er} et 2 du CWATUP dès lors qu'il ne s'agit pas d'un projet relatif à une véritable exploitation agricole mais bien d'un projet d'activité de vente et de fourniture de services;
- Octroyé le permis d'urbanisme sollicité en violation de l'article 111 alinéa 1^{er} du CWATUP dès lors que le projet étant dérogatoire à la zone agricole, il ne concerne ni la transformation, ni l'agrandissement, ni la reconstruction d'un bâtiment existant;
- Octroyé le permis d'urbanisme sollicité en s'écartant des options du schéma de structure communal (SSC) relatives à la zone agricole et au périmètre d'intérêt paysager sans exposer dûment les motifs pour lesquels il s'en écarte;
- Commis une erreur manifeste d'appréciation en décidant que le projet correspondait bien à une véritable exploitation agricole alors qu'il s'agit d'un projet d'activité de vente et de fourniture de services;
- Commis une erreur manifeste d'appréciation en ne s'apercevant pas que le projet causera des vues plongeantes sur l'habitation du requérant, située en contrebas ».

Elle soutient que la bénéficiaire de l'acte attaqué ne démontre à aucun moment qu'elle exploite une véritable exploitation agricole, dès lors que la finalité principale de son exploitation n'est pas la culture du sol ou l'élevage mais bien « la production, la transformation et la commercialisation de produits alimentaires ainsi que la fourniture de services » conformément à ses statuts. Elle souligne que le

gérant de la société a lui-même reconnu qu'à terme, ses activités seront davantage commerciales, axées principalement sur la préparation de paniers bios, destinés à la vente au détail.

Elle conteste aussi le caractère indispensable des 10 emplacements de parking prévus à l'entrée du site. Elle constate qu'il est présumé qu'en 2020, l'exploitation occupera 4 travailleurs, mais qu'il reste 6 autres emplacements de parking dont elle suppose, compte tenu de l'objet social, qu'ils serviront à la clientèle issue de l'activité de vente.

Par ailleurs, elle soutient que l'acte attaqué s'écarte du schéma de structure communal sans due motivation,

- en ce qu'il autorise la dispersion des nouvelles constructions dans la zone agricole d'intérêt paysager,
- en ce qu'il situe le parking à moins de 12 mètres de son habitation, alors que le SSC prévoit une distance minimale de 125 mètres des différentes aires d'habitat,
- et en ce qu'il prévoit des remblais et déblais.

2. En réplique, elle ne maintient son moyen qu'en ce qu'il est pris de la violation « des prescriptions du schéma de structure communal de Genappe » précité et de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée. Elle rappelle que le projet se situe en zone agricole d'intérêt paysager à ce schéma de structure. Elle constate que le volume total des déblais atteint 499,85 m³, tandis que celui des remblais atteint 1.058 m³, ce qui donne un total de 1.557,85 m³ « de modifications de relief du sol », dont la nécessité pour la bonne réalisation du projet n'est pas démontrée. Elle en déduit que le projet ne limite manifestement pas les remblais et les déblais conformément aux prescriptions du SSC sans que l'acte attaqué ne soit motivé à cet égard.

IV.2. Examen

Sur le moyen unique, tel que circonscrit par la partie requérante dans son mémoire en réplique, il a été jugé, *prima facie*, dans l'arrêt n° 240.022 du 28 novembre 2017, ce qui suit :

« S'agissant de la violation alléguée du schéma de structure communal, celui-ci a été adopté par le conseil communal le 30 janvier 2017 et est en vigueur depuis le 13 mai 2017.

En l'occurrence, la demande de permis a été déposée le 27 janvier 2017, soit avant l'adoption du S.S.C. par le conseil communal, et déclarée recevable et complète le 3 mars 2017, soit avant son entrée en vigueur. Toutefois, à défaut de disposition contraire, le S.S.C. était directement applicable à la demande de permis introduite avant son entrée en vigueur.

Il y a lieu de constater que la décision attaquée ne fait pas application du S.S.C. qu'elle ne vise même pas. Il reste que la partie requérante n'aurait intérêt au moyen que s'il est établi que l'auteur de l'acte attaqué s'en est écarté sans due motivation comme elle le soutient.

À cet égard, elle se fonde sur l'article 3.3.1. du S.S.C. relatif à la zone agricole qui dispose, notamment comme suit :

“[...]”

Localisation des exploitations : L'extension d'exploitations existantes sera toujours privilégiée. La dispersion des nouvelles constructions dans la zone agricole est à éviter, surtout, dans les zones sensibles d'un point de vue paysager (référence aux périmètres d'intérêt paysager notamment).

Pour des contraintes de voisinage liées au type d'exploitation (nuisances olfactives, bruit, ombre, etc.), l'implantation peut être envisagée de manière isolée avec une distance minimum de 125 à 300 mètres des différentes aires d'habitat. Le Collège communal peut préciser la distance sur la base du type d'activité et en référence à la liste des activités et installations soumises à permis d'environnement.

[...]

Implantation :

[...]

Les constructions à vocation agricole s'implantent dans le respect de la ligne de pente naturelle du terrain et de façon à limiter les remblais et les déblais”.

En l'espèce, les installations autorisées qui sont susceptible d'avoir un impact paysager sont principalement les cinq “containers” et les deux serres.

Le rapport urbanistique joint à la demande de permis justifie comme suit l'emplacement des “containers” :

“[...] Leur emplacement a été décidé en accord avec la Commune de Genappe pour limiter le travail de déblai nécessaire à leur installation et minimiser le changement de relief du sol. Cet emplacement permet aussi de minimiser le dérangement à l'égard des voisins directs et de laisser par contre le parking à proximité de l'entrée de la parcelle, donnant au bout de la rue Tri Marcassin. [...] Les containers seront de couleur vert sapin et ‘verdurisés’ par la plantation d'éléments grimpants (voir projection des aménagements sur les plans)”.

L'emplacement des deux serres, de 17 mètres sur 31,50 mètres, est quant à lui justifié comme suit par le demandeur de permis dans le rapport urbanistique :

“[...] Elles [...] seront placées derrière une haie existante dans le premier tiers de la pente du terrain. [...] L'emplacement des serres a été déterminé sur base de l'étude paysagère réalisée en vue de minimiser leur impact sur la qualité du paysage, et respecter cette qualité relevée au plan de secteur. La haie sera légèrement modifiée et allongée pour assurer au mieux ce rôle d'intégration paysagère des serres. De cette manière les serres à cet endroit ne seront pratiquement pas visibles pour les voisins du Chemin de la Bruyère”.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement du 28 février 2017 est rédigée dans le même sens. En outre, l'exposé relatif à l'esquisse des principales solutions de substitution révèle qu'initialement trois serres étaient

prévues dans la partie basse du terrain mais que pour des raisons d'impact paysager trop important pour les voisins du chemin de la Bruyère, il a été décidé de les ramener à deux et de les implanter comme il est prévu au plan. De même, l'exposé de ce point indique l'emplacement choisi pour les containers "permet de limiter fortement les travaux de terrassement et sont éloignés de l'habitation du voisin immédiat rue Tri Marcassin".

Une étude paysagère, faite de projections paysagères, est également annexée à la demande.

L'acte attaqué est quant à lui motivé comme suit en réponse à une réclamation formulée dans le cadre de l'enquête publique :

"Considérant que l'étude paysagère a permis de choisir l'emplacement des serres de manière à minimiser leur impact dans le paysage et, notamment, pour les habitants du chemin de la Bruyère;

Considérant que cette étude permet de visualiser l'impact du placement des containers sur les sites; ceux-ci seront de couleur vert sapin et recouverts de plantes grimpantes de manière à s'intégrer au site; leur emplacement permet de limiter d'une part, les travaux de terrassement et d'autre part, sont éloignés de l'habitation du plus proche voisin immédiat rue Cala Try Marcassin".

Par ailleurs, s'agissant des modifications du relief du sol, les plans déposés à l'appui de la demande montrent qu'elles sont pour l'essentiel limitées à ce qui est nécessaire pour assurer l'assise des serres et que les seules modifications importantes concernent la création de mares, notamment d'une mare-tampon de 60 m³ conformément à l'avis du GISER. Les zones de remblai figurant au plan ne peuvent être qualifiées de modifications sensibles du relief du sol, l'épaisseur du remblai variant de 10 à 30 centimètres.

Il en résulte que les installations agricoles (containers et serres) restent groupées, qu'elles s'insèrent correctement dans le paysage, que les remblais et déblais sont strictement limités à ce qui est nécessaire pour assurer l'assise de ces installations et qu'aucune modification sensible du relief du sol, à l'exception des mares, n'a été autorisée par l'acte attaqué.

Par ailleurs, à propos du parking à propos duquel la partie requérante invoque la prescription du S.S.C. relative à la distance d'éloignement par rapport aux habitations. Outre qu'une telle prescription n'a pas vocation en principe à s'appliquer à un simple parking puisqu'elle vise les nuisances liées au type d'exploitation agricole, il y a lieu d'observer que celle-ci indique seulement que l'implantation "peut être envisagée de manière isolée avec une distance minimum de 125 à 300 mètres des différentes aires d'habitat".

Il en résulte que le projet ne s'écarte pas du schéma de structure communal et n'impliquait dès lors pas de plus amples motivations que celle que le permis contient ».

Les éléments développés par la partie requérante dans le cadre de la procédure au fond ne sont pas de nature à invalider l'examen qui précède et ses conclusions. En effet, la disposition du schéma de structure communal qui vise à limiter les remblais et les déblais traite de l'implantation des constructions à vocation agricole, lesquelles doivent « s'implanter dans le respect de la ligne de pente naturelle du terrain ». La partie requérante ne conteste pas que les modifications du relief du sol proviennent pour l'essentiel du creusement des mares

et elle ne prétend pas que celles-ci ne respectent pas la ligne de pente naturelle du terrain. Par ailleurs, le calcul effectué par la partie requérante est erroné : le volume des terres excavées pour creuser les mares se retrouve ensuite dans celui des remblais.

Le moyen unique n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

La seconde partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros tant dans le cadre de la procédure en suspension que dans celle de l'annulation. Il y a lieu de faire droit à sa demande, à concurrence de 840 euros.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la seconde partie adverse, à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, 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 26 janvier 2022 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux