

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 253.963 du 10 juin 2022

A. 228.266/XIII-8674

En cause : **FALLA** Pierre,
ayant élu domicile chez
M^e Antoine GRÉGOIRE, avocat,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

la commune de Somme-Leuze,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Catherine ROELANTS, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,

Parties intervenantes :

1. COLIGNON Didier,
2. GODFRIN Murielle,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 3 juin 2019, Pierre Falla demande l'annulation de la décision du collège communal de la commune de Somme-Leuze du 28 mars 2019 d'octroi du permis d'urbanisme à Didier Colignon ainsi qu'à Murielle Godfrin et ayant pour objet la construction d'un abri à bois de 75 m² relative à un bien sis rue Nestor Bouillon, 1A, à Somme-Leuze (Sinsin).

II. Procédure

Par une requête introduite le 25 juillet 2019, Didier Colignon et Murielle Godfrin ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 21 août 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Éric Thibaut, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante a déposé une lettre valant dernier mémoire, les parties intervenantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 9 mai 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 juin 2022.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Julien Laurent, *loco* M^e Catherine Roelants, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Jennifer Vanderelst, *loco* M^e Bernard Paques, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Éric Thibaut, auditeur adjoint, a été entendu en son avis conforme.

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

1. Le 24 décembre 2015, Didier Colignon et Murielle Godfrin introduisent une demande de permis d'urbanisme pour la « construction d'un abri pour rangement bois », sur un bien sis rue Nestor Bouillon 1A à Sinsin, parcelle cadastrée 6^e division de Somme-Leuze, section B, n° 146l.

Selon les plans annexés à la demande, ce projet présente une superficie de 75 m² (15 m x 5 m) et sera implanté à un mètre de la limite mitoyenne. Il est décrit comme suit dans le rapport urbanistique :

« Il s'agit de la construction d'un abri extérieur pour le rangement des bois de chauffage.

Cette construction a pour but de stocker le bois en permettant une parfaite ventilation de celui-ci. Cette construction sera réalisée en bois car celui-ci est le matériau le plus naturel, il nous semblait donc indispensable pour la meilleure intégration au bâti actuel du quartier ».

Le bien visé par cette demande est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort du 22 janvier 1979.

La partie requérante est propriétaire de l'habitation sise rue du Relais 4A (parcelle cadastrée n° 154g), voisine directe du projet.

2. Le 28 décembre 2015, la commune de Somme-Leuze délivre un accusé de réception indiquant que la demande est complète.

3. Le 4 janvier 2016, le collège communal de Somme-Leuze émet sur le projet un avis favorable; par un pli du même jour, la commune transmet le dossier pour avis au fonctionnaire délégué.

4. Le 10 février 2016, le fonctionnaire délégué signale que le projet n'appelle aucune dérogation et qu'en application de l'article 107, 2°, b), du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), aucun avis n'est requis.

5. Le 19 février 2016, le collège communal de Somme-Leuze délivre le permis d'urbanisme sollicité.

6. Par des courriels échangés les 29 et 31 mars 2016, la partie requérante et la bourgmestre de Somme-Leuze correspondent en ces termes :

- 29 mars 2016

« Madame la Bourgmestre,
J'ai appris par une source informelle que mes voisins, Madame et Monsieur Colignon-Godfrin rue Nestor Bouillon 1 à Sinsin, ont l'intention de construire un hangar mitoyen à ma parcelle et ce dans une zone non constructible.
Je souhaite vivement être informé de l'état de la demande ainsi que du projet en cours afin de le remettre à mon avocat; nous pourrions ainsi étudier la demande et la rendre conforme à la législation en vigueur.
D'avance, je vous remercie.
[...] ».

- 29 mars 2016

« Bonsoir Monsieur Falla.

J'ai bien pris connaissance de votre *mail*.

Je vous informe que la construction projetée par vos voisins est un abri à bois. Celle-ci est située en zone d'habitat à caractère rural et ne nécessitait pas une enquête publique (pas prévu à l'article 330 du CWATUP). Néanmoins, nous avons consulté le fonctionnaire délégué afin d'avoir son avis sur ce projet (l'avis qui n'était pas obligatoire car nous sommes dans le cadre d'un petit permis - article 107).

La dimension prévue pour cet abri est de 5 m sur 15 m avec un maximum de 2,60 m en hauteur. Il sera situé à 1m de la limite mitoyenne. Pour la construction, le bois sera utilisé afin d'avoir une bonne intégration. J'espère avoir pu répondre à vos inquiétudes concernant ce projet. Je reste bien évidemment à votre disposition.
[...] ».

- 31 mars 2016

« Madame la Bourgmestre,

Je suis inquiet des dimensions que vous annoncez : vos services se sont-ils bien rendu compte qu'il s'agit d'une surface correspondant à une petite maison d'habitation ? De fait, le volume correspondrait à environ 200 mètres cube : ce qui représente 2 semi-remorques mis côte à côte (sans les roues) stationné[s] dans votre jardin. Enfin, ce que vous ignorez c'est que l'objectif non avoué de Monsieur Collignon est bien de mettre (un peu) de bois mais surtout de stationner son ensemble de vieux tracteurs. Je m'interroge donc sur les risques d'incendie et de pollution des sols liés à cette situation.

Je vous rappelle aussi que le sous-sol de l'abri est traversé par une conduite *Fluxys*.

Dans l'attente de vous lire [...] ».

Il ne ressort pas des pièces communiquées par les parties que la bourgmestre aurait donné une suite à ce dernier courriel.

7. Dans un courrier du 11 avril 2016 adressé à la commune, l'un des conseils de la partie requérante s'exprime notamment comme suit :

« [...]

Comme vous le savez, Monsieur Pierre Falla est inquiet concernant le projet urbanistique de ses voisins, [...].

[...]

Tout d'abord, mon client ignore si une demande de permis d'urbanisme a été introduite et il souhaiterait obtenir une information à cet égard.

[...]

[...] ce sont les dimensions du projet particulièrement importantes qui posent question ainsi que la localisation du projet.

En effet, compte tenu des dimensions particulièrement importantes du projet, on peut se demander si un tel projet est conforme aux principes du bon aménagement des lieux en zone de cours et jardins.

En outre, les dimensions du projet posent question par rapport à l'objet réel du projet : mon client craint que l'abri à bois serve à d'autres fins et notamment à l'entreposage de tracteurs et autres véhicules.

En effet, on peut se demander si les voisins ont réellement besoin d'un tel abri à bois qui, compte tenu des superficies, pourra abriter des quantités astronomiques de bois.

Du reste, le projet implique la création d'un bâtiment très imposant en zone de cours et jardins à la limite de la propriété ce qui va nécessairement engendrer des nuisances au niveau de l'ombrage et de la haie existante.

Ensuite, le projet des voisins est voué à s'implanter sur ou à proximité d'une conduite de gaz gérée par *Fluxys*.

Or, la réglementation prévoit l'existence d'une servitude *non aedificandi* non seulement dans un périmètre situé au-dessus de la canalisation mais aussi à proximité.

Il semblerait, sous réserve d'une analyse plus fine, que le projet des voisins soit voué à s'implanter précisément sur la servitude *non aedificandi*.

Le projet apparaît donc contraire à une réglementation d'ordre public.

Par ailleurs, les autorités administratives ont l'obligation d'intégrer des questions de nature civile, telles que le non-respect d'une servitude *non aedificandi* dans le cadre de l'appréciation du principe de bon aménagement des lieux.

En conclusion, Monsieur Pierre Falla souhaiterait d'abord savoir si une demande de permis d'urbanisme a été introduite et à tout le moins, attirer l'attention du Collège communal sur la question de savoir si une telle demande doit être introduite compte tenu des particularités du projet et notamment de ses dimensions très imposantes.

Ensuite, l'objet de la présente a pour objectif d'attirer l'attention de la Commune et du Collège sur des problèmes particuliers d'aménagement et sur l'existence d'une servitude *non aedificandi* qui, à première vue, semblerait méconnue.

[...] ».

8. Par un courrier portant la date du 15 avril 2016, la commune de Somme-Leuze répond ce qui suit :

« [...]

Comme nous l'avons déjà expliqué par *mail* à votre client, M. et M^{me} Colignon-Godfrin ont obtenu en date du 19/02/2016 un permis d'urbanisme en bonne et due forme pour la construction d'un abri à bois de 15 m de longueur et 5 m de largeur et d'une hauteur variant de 2,2 m sous corniche à 2,6 m de haut. Même si ce projet entrait dans les conditions d'application de l'article 107 du [CWATUP], nous avons interrogé les services régionaux de l'urbanisme qui ne se sont pas opposés à la construction.

Les dimensions importantes de la construction se justifient par le fait que M. Colignon a une activité complémentaire de producteur de bois de chauffage et

qu'il convient d'une part de rassembler les bûches en un seul endroit, bien rangé et bien intégré (d'où l'usage du bois comme matériaux de parement de la construction) et d'autre part, de permettre une bonne ventilation du bois.

La faible hauteur de la construction ne nous semble pas permettre le parage de tracteurs comme le suppose votre client.

De plus, la distance par rapport à la limite de terrain avec votre client et la faible hauteur de la construction n'engendreront pas de nuisance au niveau de l'ombrage, d'autant plus que ce projet sera implanté au Nord-Est de l'habitation de M. Falla.

Enfin, la conduite de gaz de *Fluxys* étant désaffectée depuis plusieurs mois, la zone *non aedificandi* n'a plus lieu d'être. Nous vous rappelons également que le projet n'a pas de fondations, tout risque d'accident est donc écarté.

Au vu des éléments du dossier et de ce qui précède, le Collège a estimé donc que le projet de M. et M^{me} Colignon-Godfrin se faisait dans le strict respect de la législation et de la réglementation en vigueur et s'inscrit parfaitement dans le cadre environnant.
[...] ».

9. L'arrêt n° 239.174 du 21 septembre 2017 annule le permis accordé le 19 février 2016.

10. Le 19 octobre 2017, le requérant met en demeure le collège communal de Somme-Leuze de tirer toutes les conséquences de l'arrêt d'annulation. S'en suivent des « négociations » entre la partie adverse, le requérant et, indirectement, les parties intervenantes sans aboutir toutefois à un document signé par toutes les parties.

11. Le 4 juillet 2018, le requérant introduit une action judiciaire sur la base des articles 544 et 1382 du Code civil devant le tribunal de première instance de Namur – division Dinant.

12. Le 14 novembre 2018, les demandeurs de permis sollicitent l'accord de la partie adverse pour déposer une notice d'évaluation des incidences et des plans modificatifs en cours de procédure conformément à l'article 116, § 6, du CWATUP, ce que la partie adverse accepte.

13. Dans le cadre de l'instruction administrative du dossier, respectivement le 14 janvier 2019 et le 15 janvier 2019, la SA *Fluxys* et le département de la Nature et des Forêts émettent un avis favorable sur la demande.

14. En sa séance du 24 janvier 2019, le collège communal de Somme-Leuze donne un avis favorable sur la demande de permis.

15. Par un courrier du 24 janvier 2019, le collège communal sollicite l'avis du fonctionnaire délégué. Celui-ci indique, le 15 février 2019, que le projet n'appelle aucune dérogation et qu'en application de l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3, 2°, b), du CWATUP, aucun avis n'est requis.

16. Le 28 mars 2019, le collège communal de Somme- Leuze octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

17. Le 10 octobre 2019, le tribunal de première instance de Namur juge la requête du requérant recevable mais non fondée.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

1. Le requérant prend un premier moyen de la violation du principe général de droit d'impartialité, des articles 1^{er} et 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation 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 ou de leur absence, de « l'appréciation illégale de la situation de fait », de la violation du principe général de bonne administration, du « principe selon lequel une régularisation ne peut être infléchie par le poids du fait accompli » et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il estime que l'acte attaqué n'est pas suffisamment motivé sur la question de la compatibilité du projet avec le voisinage ou la fonction de la zone dans laquelle il prend place.

Il constate que la demande de permis mentionne qu'un tracteur sera utilisé pour la manutention des produits (le bois).

Il rappelle que le 31 mars 2016, il s'est inquiété du volume prévu dans l'abri précisant que cela « représente 2 semi-remorques mis côte à côte (sans les roues) stationné dans votre jardin ». Il relève que le plan cadastral permet de constater que l'abri occupe quasiment la moitié de la parcelle et qu'il présente des dimensions similaires à une maison d'habitation alors qu'il est voué à s'implanter en zone de cours et jardins.

Il constate que l'auteur de l'acte attaqué part du postulat que les nuisances causées au voisin, c'est-à-dire lui, sont acceptables et raisonnables dès lors que le tracteur est utilisé à des fins privées. Or, il affirme être confronté à la présence

d'un charroi lourd régulier (tracteur *John Dheere* et benne double pont) et subir des nuisances sonores dues au tronçonnage et à la coupe du bois et des nuisances olfactives dues à l'utilisation d'une fendeuse vétuste. Il fait également état des nuisances sonores dues à l'impact de la pluie sur le toit en tôle de l'abri réalisé. Il ajoute que l'impact visuel est important d'autant que la haie ne constitue pas un écran végétal permanent.

Il est d'avis que la motivation participe d'un mauvais examen de la situation et ne permet pas de vérifier que la régularisation n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

2. En réplique, il relève que la partie adverse reconnaît qu'un tracteur, autre que celui des bénéficiaires du permis, est utilisé pour la livraison du bois et en déduit qu'il est avéré que les informations qui figurent dans la notice d'évaluation des incidences ne sont pas correctes ou à tout le moins pas complètes.

Il déplore qu'un charroi d'une telle ampleur transite dans la zone de cours et jardins. Il estime qu'il s'agit d'un fait juridique qui est établi par le reportage photographique qu'il produit.

Il soutient que le tracteur est régulièrement utilisé pour effectuer des travaux de découpe et de manutention, de sorte que des nuisances se produisent plus souvent qu'une fois l'an à l'occasion de la fourniture de bois, comme affirmé.

Il est d'avis que des conditions devaient être imposées pour les travaux de découpe et de manutention afin de veiller à la bonne intégration du projet dans le voisinage immédiat.

Il considère que les motifs de l'acte attaqué sont stéréotypés en ce qui concerne les autres nuisances, notamment sur la possibilité pour lui d'implanter une haie et sur l'absence de démonstration d'un impact visuel préjudiciable. Il affirme que dans les faits, il est confronté à une construction qui présente une certaine hauteur et une certaine largeur et qu'aucun élément ne permet de savoir si des solutions de substitution ont été envisagées pour diminuer, par exemple, la concentration de stockage de bois à cet endroit, c'est-à-dire du côté de sa propriété ou s'il ne se justifiait pas, pour respecter la destination de la zone, de limiter les dimensions pour les aligner sur les constructions des voisins implantées en zone de cours et jardins.

IV.2. Examen

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de la loi du 29 juillet 1991, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient, et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude. L'obligation de motivation en fait implique que les considérations précises et concrètes de la cause soient énoncées, qui révèlent la raison pour laquelle, au regard des dispositions légales applicables, la décision a été prise.

En vertu de l'article 1^{er} du CWATUP, l'autorité doit apprécier le projet au regard du bon aménagement des lieux et, par application de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, rendre compte de cet examen dans la motivation formelle. L'autorité compétente doit ainsi vérifier concrètement l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis doit exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

Il résulte des articles 1^{er} et 124 du CWATUP que l'autorité qui statue sur une demande de permis d'urbanisme doit appréhender non seulement les effets urbanistiques d'un projet, mais aussi les effets dus à son exploitation et ses conséquences sur l'environnement, même s'il ne lui appartient pas de régler elle-même l'exercice proprement dit de l'exploitation. Cet examen concret doit ressortir de la motivation du permis octroyé.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural. L'article 27 du CWATUP, définit cette zone comme suit :

« La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage ».

La zone d'habitat à caractère rural est ainsi destinée, à titre principal, à la résidence et à l'agriculture. Les activités expressément visées par le second alinéa de l'article 27 n'y sont admises qu'à la double condition qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

2. En l'espèce, le requérant dénonce une motivation insuffisante de l'acte attaqué en ce qui concerne la compatibilité de l'abri à bois autorisé avec le voisinage, ses griefs portant sur les nuisances sonores, visuelles et olfactives qu'il dit subir à la suite de la construction de l'abri à bois et à son usage.

Il peut être admis qu'un abri à bois à usage privé établi en liaison avec une habitation participe de la « résidence » visée à l'article 27, alinéa 1^{er}, du CWATUP. Cela étant, la seule circonstance qu'un projet est conforme à la destination de la zone ne dispense pas l'autorité de démontrer, dans la motivation formelle du permis, qu'elle a vérifié que ce projet peut être implanté compte tenu des caractéristiques de l'endroit, ni de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux. La notion de bon aménagement des lieux inclut notamment l'intégration adéquate du projet dans le bâti environnant.

L'acte attaqué est, en substance, motivé comme suit :

- « Considérant l'Arrêt du Conseil d'État n° 239.174 du 21/09/2017 annulant le permis délivré;
Considérant que suite à cet Arrêt, il convient de reprendre la procédure en cours;
Considérant que les demandeurs ont sollicité l'autorisation du Collège communal de fournir des documents modificatifs afin de répondre à l'Arrêt du Conseil d'État;
Considérant qu'en date du 30/11/2018, le Collège a donné son autorisation au dépôt de pièces complémentaires :
- 1) Des plans indiquant la modification de relief réalisée ainsi que les plots en béton servant de base à la structure;
 - 2) Une notice d'évaluation des incidences complétée;
 - 3) Un reportage photographique de l'abri à bois;
- Considérant le dépôt des éléments complémentaires en date du 04/01/2019;
Considérant que le Collège communal en a accusé réception en date du 10/01/2019;
[...]
Considérant les rencontres et différents contacts par courrier entre la commune et l'avocat du voisin ayant introduit le recours afin de trouver un consensus;
Considérant qu'il avait notamment souhaité que du lierre soit planté le long de l'abri à bois comme écran végétal;
Considérant que les documents modifiés introduits n'envisagent pas cette plantation de lierre, les demandeurs du permis justifiant leur choix par une volonté de parfaite ventilation du bois et pour éviter l'humidité;
[...]
Considérant l'avis du Collège du 24/01/2019 libellé comme suit :
- “ Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Vu le dossier relatif à la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Colignon-Godfrin, Rue Nestor-Bouillon 1A à 5377 Sinsin, concernant la construction d'un abri à bois de 75 m², sur une parcelle sise Rue Nestor-Bouillon 1A à Sinsin, cadastrée 6^{ème} division section B parcelle 146 L;

Vu le récépissé daté du 24/12/2015 et l'accusé de réception daté du 24/12/2015;

Vu que le bien dont question est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort approuvé par AR du 22 janvier 1979;

Considérant le permis délivré par le Collège du 19/02/2016;

Considérant le recours en annulation introduit par Monsieur Pierre Falla, un voisin du projet, contre cette décision auprès du Conseil d'Etat;

Considérant qu'entre-temps l'abri à bois a été réalisé;

Considérant l'Arrêt du Conseil d'Etat n° 239.174 du 21/09/2017 annulant le permis délivré;

Considérant que suite à cette annulation, la procédure reprend où elle s'est arrêtée;

Considérant qu'en date du 30/11/2018, le Collège communal a accepté que les demandeurs puissent introduire des pièces complémentaires à son dossier :

- 1) Des plans indiquant la modification de relief réalisée ainsi que les plots en béton servant de base à la structure;
- 2) Une notice d'évaluation des incidences complétée;
- 3) Un reportage photographique de l'abri à bois;

Considérant en réponse à l'Arrêt et à la lecture de la notice d'évaluation des incidences et des plans fournis que l'abri à bois est bien d'usage privé, se situe à plus ou moins 15 m de l'habitation des demandeurs et qu'il est donc bien établi en liaison avec l'habitation de ceux-ci;

Considérant qu'il participe dès lors au caractère résidentiel prévu à l'article 27 du CWATUP et donc que le projet est donc bien compatible avec son affectation au plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant de plus que l'application de l'article 107 § 1^{er}, alinéa 3, 2° b) était bien correcte puisqu'il est en liaison avec l'habitation;

Considérant, que selon la notice d'évaluation des incidences le charroi créé en zone de cours et jardin par cet abri est uniquement lié à un tracteur personnel pour un usage strictement privé, ce qui est raisonnable et peu préjudiciable pour le voisinage;

Considérant que par sa hauteur limitée (maximum 3.2 m au-dessus du sol), les matériaux utilisés (le bois comme matériau de parement et la tôle métallique comme matériau de toiture) et son implantation à proximité de l'habitation, le projet s'intègre bien à l'environnement bâti puisque celui-ci est composé d'habitations 4 façades auxquelles sont associées des volumes secondaires ou annexes de dimensions et d'implantations variées;

Considérant les rencontres et différents contacts par courrier entre la commune et l'avocat de Monsieur Pierre Falla qui avait introduit le recours afin de trouver un consensus;

Considérant que Monsieur Pierre Falla souhaitait :

- Que les plots métalliques soient peints en verts;
- Que du lierre soit planté le long de sa propriété;
- Que l'activité soit strictement privée;
- Que le parement de la toiture soit modifié pour revenir à ce qui avait été prévu (toiture ondulée grandes ondes en fibro-ciment gris anthracite);

Considérant que les plots métalliques ont déjà été peints en vert comme souhaité;

Considérant que pour permettre la parfaite ventilation du bois et éviter l'humidité, la plantation de lierre n'a pas été envisagée, surtout que l'abri à bois se situe à proximité d'une haie existante qui sert déjà d'écran végétal;

Considérant comme il a déjà été souligné que les demandeurs se sont engagés à ce que l'usage de l'abri à bois soit privé;

Considérant que c'est pour des raisons de faisabilité technique que le parement de toiture a été modifié (la pente de toiture n'étant pas suffisante pour le fibro-ciment);

Considérant que si les demandeurs devaient remettre le matériau initialement prévu, ils devraient modifier la pente de toiture et donc augmenter la hauteur de l'abri à bois, ce qui n'est pas dans l'intérêt de Monsieur Pierre Falla;

Considérant de plus que la teinte du matériau de toiture installé est identique à celle qui était prévue;

Considérant enfin que la tôle métallique est un matériau usuel dans nos régions pour les annexes de type abri de jardin ou abri à bois;

Considérant qu'il ressort donc que les éléments modifiés du dossier répondent aux remarques de l'Arrêt du Conseil d'État et à la quête de consensus que nous avons entamée avec Monsieur Pierre Falla;

[...]"

[...]

Considérant, que selon la notice d'évaluation des incidences modifiée déposée par les demandeurs, aucun charroi supplémentaire par rapport à la situation actuelle n'est prévu;

Considérant que par sa hauteur limitée (abri partiellement enterré, maximum 3.02 m au-dessus du sol, soit inférieure à la taille maximale que le CoDT prévoit actuellement pour exonérer du permis d'urbanisme un abri de jardin – art. R.IV.1-1.G-1), les matériaux utilisés (le bois) et son implantation à proximité de l'habitation et à au moins 1m des limites mitoyennes (comme le CoDT le prévoit pour exonérer du permis d'urbanisme un abri de jardin- art. R.IV.1-1.G-1), le projet s'intègre bien à l'environnement bâti puisque celui-ci est composé d'habitations 4 façades auxquelles sont associés des volumes secondaires ou annexes de dimensions et d'implantations variées;

Considérant qu'en réponse à la tentative de consensus organisée par la Commune entre les demandeurs et le représentant légal du voisin, les plots métalliques ont été peints en vert;

Considérant [que] pour permettre la parfaite ventilation du bois et éviter l'humidité, la plantation de lierre n'a pas été envisagée dans le dernier dossier de demande et n'est pas nécessaire sur base des éléments du dossier et en particulier de l'avis favorable non conditionnel du Département de la Nature et des Forêts émis le 15/01/2019, d'autant plus que l'abri à bois se situe à proximité d'une haie existante qui sert déjà d'écran végétal;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences modifiée précise que l'usage de l'abri à bois est privé;

Considérant que pour des raisons de faisabilité technique communiquées dans un courrier adressé par la commune le 16/04/2018 au représentant légal du voisin, le parement de toiture ne peut être modifié (la pente de toiture n'étant pas suffisante pour le fibro-ciment);

Considérant de plus que la teinte du matériau de toiture installé est identique à celle qui était prévue;

[...]

Considérant qu'il ressort donc de l'ensemble des éléments repris ci-avant que le dossier répond à la fois aux remarques de l'Arrêt du Conseil d'État et aux desideratas du voisin formulés lors de la réunion de conciliation du 13/12/2017, desideratas qui étaient les suivants :

(...) ».

L'auteur de l'acte attaqué examine ainsi la compatibilité de l'abri construit et les nuisances qu'il peut engendrer au regard de la notice d'évaluation des incidences modifiée pour conclure qu'aucun charroi supplémentaire n'est prévu. Dans son avis du 24 janvier 2019, auquel il se réfère, il constate que « le charroi créé en zone de cours et jardins par cet abri est uniquement lié à un tracteur personnel

pour un usage strictement privé » et estime que c'est « raisonnable et peu préjudiciable pour le voisinage ».

À cet égard, les éléments allégués par le requérant ne sont pas de nature à établir le caractère erroné du constat de l'autorité communale. La marque du tracteur et sa benne double-pont ne modifient pas le fait que ce tracteur est personnel et utilisé de manière privative. Le requérant ne démontre pas qu'un tel charroi n'est pas « raisonnable » en zone de cours et jardins.

S'il déclare que le projet implique « le passage régulier de plusieurs tracteurs », cette affirmation n'est pas étayée. La présence ponctuelle d'un autre tracteur s'explique, par ailleurs, par la nécessité de regarnir l'abri après l'utilisation d'une partie du bois et est mentionnée dans la notice d'évaluation des incidences. Celle-ci indique en effet qu'un remplissage, une fois par an, est nécessaire et justifie l'importance de l'abri (100 stères) eu égard à la nécessité de disposer de bois sec, l'habitation des demandeurs de permis étant équipée d'une chaudière à bois alimentée par des bûches de 40 centimètres.

En ce qui concerne l'utilisation d'une fendeuse, et les nuisances sonores et olfactives qu'elle engendre, cet élément est également précisé dans la notice d'évaluation des incidences. Sa fréquence n'est pas mentionnée. Toutefois, l'usage hebdomadaire dénoncé par le requérant ne présente pas un caractère exceptionnel en milieu rural, en manière telle que l'autorité administrative a pu considérer, sans devoir spécialement motiver le permis sur ce point, que pareille utilisation est compatible avec le voisinage.

S'agissant des nuisances sonores dues au parement de toiture (tôle), il ne ressort pas des pièces du dossier administratif que le requérant a émis une observation à ce sujet lors de ses contacts répétés avec l'administration communale, alors que l'abri à bois couvert de la toiture métallique critiquée est construit. À propos de cette toiture, il a indiqué simplement attendre le rapport de l'entrepreneur mais n'a ensuite formulé aucune critique après en avoir pris connaissance. Il ne peut dès lors être reproché à l'autorité communale de ne pas avoir eu égard à cet élément, les nuisances sonores consécutives au contact de la pluie sur cette toiture n'apparaissant pas d'évidence disproportionnées à ce qui peut être attendu en milieu rural et au vu de la distance qui sépare l'habitation du requérant de l'abri à bois litigieux.

En ce qui concerne l'occupation de la « moitié de la parcelle », il convient de constater que si l'abri à bois est effectivement implanté sur une surface importante de la parcelle cadastrale n° 146 L, celle-ci est de taille réduite et est

enclavée, formant un ensemble avec la parcelle principale des demandeurs de permis.

S'agissant de l'écran végétal offert par la haie existante, il est mentionné dans la motivation du permis attaqué pour écarter une demande du requérant d'implantation de lierre survenue dans le cours des « négociations » qui n'a pas été concrétisée afin de permettre la parfaite ventilation du bois de l'abri et éviter l'humidité engendrée par un tel végétal. Sur ce point, l'erreur manifeste d'appréciation n'est pas non plus établie, une haie végétale n'offrant que rarement un couvert permanent. Par ailleurs, ainsi que l'autorité communale l'a constaté dans l'acte attaqué, l'utilisation du bois comme matériau de construction de l'abri assure également son intégration dans le bâti environnant.

Pour le surplus, il ressort des motifs précités de l'acte attaqué que son auteur a examiné les différentes caractéristiques de l'abri à bois construit et les conséquences de son utilisation (charroi, hauteur limitée, matériaux et implantation), pour considérer qu'il était compatible avec le voisinage. Aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée dans son chef et les éléments de motivation ne permettent pas de conclure que la régularisation est infléchie par le poids du fait accompli. Les éléments du dossier administratif permettent de constater que l'autorité communale a cherché une solution de compromis entre les deux voisins, laquelle a été partiellement atteinte.

Le moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

1. Le requérant prend un deuxième moyen « de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de l'article 27 du CWATUP, de l'erreur dans les motifs ou de leur absence, de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la violation des principes de bonne administration, notamment celui selon lequel l'autorité administrative doit statuer en toute connaissance de cause et du principe de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Il reproche à l'autorité communale d'avoir accordé un permis relatif à un projet qui implique la présence et l'usage en continu d'un charroi lourd dans la zone de cours et jardins. Il estime qu'un tel projet est incompatible avec l'affectation au plan de secteur « en ce qu'il méconnaît la notion usuelle de résidence (première

branche) » et « en ce qu'il entrave ce qui peut être autorisé en zone de cours et jardins » à son détriment (seconde branche).

Dans une première branche, il affirme que l'examen du projet ne peut pas se limiter au seul stockage de bois. Par ailleurs, il estime qu'il n'a pas à subir les conséquences du choix de ses voisins de couvrir uniquement leurs besoins énergétiques par un chauffage au bois, alors qu'une telle installation implique notamment du charroi, du stockage et de la manutention. Il est d'avis que, même si l'installation concerne des besoins privés, elle engendre concrètement une série de conséquences similaires à une activité professionnelle et de petite industrie, alors que le critère décisif à retenir pour l'examen de la compatibilité du projet avec la zone d'habitat à caractère rural est celui des inconvénients pour le voisinage.

Il expose que l'appréciation doit tenir compte de la fonction principale de la zone « en fonction des caractéristiques de cette zone à un endroit donné du territoire » et précise qu'en l'espèce, il s'agit d'une zone de cours et jardins.

Il soutient que l'acte attaqué est motivé uniquement par référence aux qualités urbanistiques du projet (matériaux, hauteur, etc.), sans permettre de vérifier si l'autorité a centré son appréciation non pas seulement sur les caractéristiques urbanistiques du projet, mais aussi sur l'impact pour le voisinage immédiat.

Il constate que si le demandeur du permis qualifie son projet d'abris à bois, la construction présente des caractéristiques particulières et ne correspond pas à de tels abris qu'on peut généralement retrouver à proximité des habitations rurales et qui sont destinés à alimenter l'habitation en bois de chauffage. Il soutient que le projet implique le stockage d'une quantité hors norme de bois de chauffage « avec, d'une part, l'accomplissement d'un processus de transformation du bois, et, d'autre part, la centralisation des biens ». Il affirme que l'activité implique des allées et venues fréquentes avec des inconvénients nouveaux, et notamment des nuisances sonores. Il soutient que l'activité constitue non seulement du stockage mais aussi du transport de matériaux, qui nécessite la création d'un accès allant de la rue vers la construction que les tracteurs et autres véhicules sont susceptibles d'emprunter. Il en déduit une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité communale.

Il estime encore que vu les dimensions importantes du bâtiment, la construction implique une modification significative de la vue depuis sa propriété.

Dans une seconde branche, il considère que l'acte attaqué est incompatible avec la notion de cours et jardins, laquelle est strictement réservée aux activités de calme et de détente et que, par conséquent, l'autorité communale a violé

le plan de secteur puisque l'acte attaqué ne lui permet plus de bénéficier de calme en zone de cours et jardins.

2. En réplique, sur la première branche, il insiste sur le fait qu'il appartient en premier lieu à l'autorité administrative d'apprécier un projet et d'examiner ses nuisances potentielles en tenant compte du fait que la zone de cours et jardins est par nature uniquement réservée aux activités de détente et de calme.

Il affirme être confronté à des nuisances, dont par exemple la présence d'autres tracteurs que celui appartenant aux bénéficiaires du permis, ce qui implique nécessairement et par la force des choses que la zone de cours et jardins n'est plus réservée aux activités de calme et de détente.

V.2. Examen des deux branches réunies

Les arguments développés dans ce deuxième moyen recourent pour l'essentiel ceux du premier moyen, le requérant estimant la construction et l'usage qui en est fait incompatible avec le voisinage, compte tenu cette fois de sa situation en zone de cours et jardins.

Or, il a été constaté lors de l'examen de ce premier moyen que l'autorité communale a eu égard non seulement aux caractéristiques urbanistiques de l'abri à bois mais également à son usage privé, tel qu'il ressort de la modification de la notice d'évaluation des incidences, pour considérer que le charroi du seul tracteur personnel des demandeurs de permis « est raisonnable et peu préjudiciable » en zone de cours et jardins. Aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée à cet égard dans le chef de l'autorité communale. En effet, le requérant ne peut être suivi lorsqu'il voit dans l'approvisionnement annuel de l'abri à bois une perturbation grave de la caractéristique résidentielle de la zone.

Par ailleurs, il n'expose pas concrètement les raisons pour lesquelles « l'activité » doit être analysée comme constituant du transport et du stockage de matériaux, avec création d'un accès que rien ne matérialise.

En outre, l'affirmation selon laquelle l'abri à bois autorisé ne correspond pas à ceux que l'on peut « généralement retrouver à proximité des habitations rurales » n'est étayée par aucun élément concret et le requérant ne conteste pas l'affirmation de l'acte attaqué selon laquelle l'abri s'intègre bien à l'environnement bâti composé d'habitations auxquelles sont associés des volumes secondaires ou annexes de dimensions et d'implantations variées, assertion qui démontre à nouveau l'examen de la compatibilité avec la zone.

Enfin, les dimensions de l'abri s'expliquent par la nécessité d'un important stock de bois, le chauffage de l'habitation des demandeurs de permis étant assuré par une chaudière à bois.

Pour le surplus, les affirmations du requérant ne sont pas établies ou reposent sur des conjectures.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI. 1. Thèse de la partie requérante

1. Le requérant prend un troisième moyen « de la violation du principe général de droit d'impartialité, de l'erreur dans les motifs ou de leur absence, de l'appréciation illégale de la situation de fait, de la violation du principe général de bonne administration et notamment du principe de cohérence et de l'interdiction d'adopter un revirement non justifié, du principe selon lequel une régularisation ne peut être infléchie par le poids du fait accompli [et] de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Il soutient que l'acte attaqué contient des motifs totalement faux et erronés qui démontrent que l'autorité est partielle et poursuit l'objectif de régulariser à tout prix la situation existante.

Il constate que l'acte attaqué indique qu'il existe une haie qui sert d'écran végétal de sorte qu'exiger le placement d'un lierre n'est pas nécessaire et nuirait au séchage du bois. Or, il affirme que la haie n'est pas un écran végétal suffisant alors que le lierre est vert toute l'année.

Il relève que l'acte attaqué est motivé par le fait que le parement de toiture existant ne pourrait être modifié pour des raisons techniques alors que dans la demande initiale, le matériau prévu pour la toiture était du fibro-ciment et qu'en violation des prescriptions du permis initial délivré en 2016, un parement de tôle a été installé, ce qui génère des nuisances sonores importantes.

Il expose que dans une attestation sur laquelle se base l'autorité communale, l'entreprise *Gaty* a déclaré que l'inclinaison de la pente de toiture (8 %) était inadaptée à la mise en place d'un recouvrement performant en tôle fibro-ciment (tôle ondulée à recouvrement) afin de garantir à 100 % l'imperméabilité de la

toiture. Il est d'avis que ce document est suspect à plusieurs égards. Selon lui, la question de l'étanchéité n'est absolument pas en cause dès lors que n'importe quel constructeur de matériaux destinés à un parement de toiture garantit évidemment l'étanchéité de son matériau et que la construction litigieuse est « clé sur porte », construite suivant un cahier de charges et par l'entreprise qui a mené la construction du début à la fin. Il en conclut que les demandeurs de permis savaient pertinemment qu'allait être posé un parement en tôle, depuis le départ et qu'ils n'allaient pas respecter les engagements auxquels ils avaient souscrit dans leur première demande de permis d'urbanisme.

Il affirme que les contraintes techniques sont fausses et inexistantes et que l'autorité compétente aurait pu exiger la modification de la pente des versants pour lui assurer plus de tranquillité.

2. En réplique, il reproche aux parties intervenantes de ne pas déposer les documents contractuels. Il se base sur ce qu'il a pu lire dans le premier permis et sur les déclarations des demandeurs pour affirmer que c'est de manière délibérée qu'il y a eu un changement dans le parement de toiture.

Il dénonce le revirement de l'autorité compétente qui a pour effet d'avaliser un parement de toiture qui lui est plus préjudiciable que celui qui avait été initialement accepté et estime qu'il relève du bon sens qu'un parement en tôles est plus bruyant, à quelque titre que ce soit, qu'un parement plus dense.

VI.2. Examen

1. En ce qui concerne le grief relatif à la haie existante, il a été examiné dans le cadre du premier moyen auquel il est renvoyé.

2. En ce qui concerne le grief relatif au matériau autorisé en régularisation pour la toiture, il convient de constater tout d'abord que le requérant n'établit pas son allégation selon laquelle la construction litigieuse serait un bâtiment « clé sur porte » impliquant automatiquement la pose d'un parement de tôles et non de plaques de fibro-ciment comme décrit dans la première demande de permis d'urbanisme.

Par ailleurs, si le requérant émet des doutes sur le contenu de l'attestation produite par les demandeurs de permis pour justifier l'inadéquation du matériau initialement choisi et autorisé pour la toiture, il ne les appuie d'aucun élément concret, se contentant d'affirmations. Par ailleurs, la question de l'étanchéité soulevée est mal comprise par le requérant. L'auteur de cette attestation

ne remet pas en cause l'étanchéité du matériau lui-même mais indique qu'une toiture réalisée en tôle d'une seule longueur offre une imperméabilité de 100 %, ce qui est d'évidence compte tenu de l'absence de joint. Quant à la solution préconisée par le requérant de modifier la pente des versants pour permettre la pose des tôles en fibrociment, elle a été écartée parce qu'elle impliquait une augmentation de la hauteur du bâtiment, jugée plus préjudiciable pour le requérant par l'autorité communale.

Au vu de ces différents éléments, les modifications apportées au projet sont adéquatement justifiées.

Partant, il n'est pas démontré que l'autorité communale s'est laissé infléchir par le poids du fait accompli ou a procédé à un revirement d'attitude non justifié.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie requérante à concurrence de 200 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 10 juin 2022, par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Florence Van Hove,

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

Le Greffier,

Le Président,

Florence Van Hove

Colette Debroux