

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 262.220 du 3 février 2025

A. 233.356/XIII-9241

En cause :

E. D.,

ayant élu domicile chez
M^e Hervé Pollet, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

1. **la commune de Brugelette,**

représentée par son collègue communal,

ayant élu domicile chez
M^{es} Michel DELNOY et
Alexandre PIRSON, avocats,
rue Albert Mockel 43/11
4000 Liège,

2. **la Région wallonne,**

représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Partie intervenante :

C. W.,

ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe CASTIAUX et
Anthony JAMAR, avocats,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 avril 2021, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 27 janvier 2021 par laquelle le collège communal de Brugelette retire le permis d'urbanisme octroyé à C.W. le 7 mars 2018 ayant pour objet la régularisation administrative et la pose d'une briquette en façade latérale du hangar déjà construit relatif à un bien sis rue Les Trieux, 18 à Brugelette, et octroie un permis d'urbanisme pour le même objet.

II. Procédure

Par une requête introduite le 26 mai 2021, C.W. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 17 juin 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur 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.

Les parties, à l'exception de la seconde partie adverse, ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 27 novembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 janvier 2025.

M^{me} Laure Demez, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Justine Philippart, *loco* M^e Hervé Pollet, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Alexandre Pirson, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Adrien Pironet, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Alexis Joseph, *loco* M^{es} Philippe Castiaux et Anthony Jamar, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a été entendue 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 utiles à l'examen de la cause

1. Le litige est relatif à un permis d'urbanisme visant « la régularisation administrative et la pose d'une briquette en façade latérale du hangar déjà construit » sur un bien sis rue Les Trieux, 18 à Brugelette et cadastré 4^{ème} division (Mevergnies-lez-Lens), section A, alors n° 105E et aujourd'hui 105G.

Le hangar est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur d'Ath-Lessines-Enghien.

III.1. Premier permis

2. En 2014, les consorts W. introduisent une première demande de permis d'urbanisme ayant pour objet « la construction d'un hangar pour véhicules de collection ».

3. Le 2 septembre 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable. Suite à la modification du projet, il remet un avis favorable le 24 février 2015.

4. En séance du 4 mars 2015, le collège communal de Brugelette octroie le permis sollicité. Ce dernier est ensuite exécuté.

5. Par un arrêt n° 234.987 du 8 juin 2016, il est annulé (ECLI:BE:RVSCE:2016:ARR.234.987).

III.2. Deuxième permis

6. Le 31 mai 2017, C.W. introduit une deuxième demande de permis d'urbanisme ayant pour objet, cette fois-ci, la « régularisation de la transformation d'un garage et d'un bâtiment existant avec modification du parement sur sa façade nord ». Le même jour, un accusé de réception attestant du caractère complet de la demande de permis est établi.

7. Du 12 au 26 septembre 2017, une enquête publique est organisée, donnant lieu au dépôt de deux réclamations émanant du requérant.

8. En séance du 18 octobre 2017, le collège communal émet un avis favorable.

9. Le 19 décembre 2017, le demandeur de permis transmet au collège communal un contre-argumentaire en réponse aux réclamations.

10. Le 10 janvier 2018, le collège communal transmet son avis au fonctionnaire délégué et lui demande son avis sur la demande de permis d'urbanisme. Celui-ci n'y réserve pas de suite.

11. En séance du 7 mars 2018, le collège communal octroie un deuxième permis d'urbanisme ayant pour objet « la régularisation administrative et la pose d'une briquette en façade latérale du hangar déjà construit ».

12. Le 14 mai 2018, le requérant introduit un recours en annulation à l'encontre de ce deuxième permis d'urbanisme, déclaré sans objet par l'arrêt n° 252.251 du 29 novembre 2021(ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.252.251), dès lors que le permis attaqué a été retiré.

III.3. Troisième permis

13. Le 26 janvier 2021, le demandeur de permis transmet au collège communal des compléments d'information.

14. En séance du 27 janvier 2021, le collège communal décide, d'une part, de retirer le permis d'urbanisme du 7 mars 2018 et, d'autre part, d'octroyer un troisième permis d'urbanisme, ayant pour objet « la régularisation administrative et la pose d'une briquette en façade latérale du hangar déjà construit ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée notamment au requérant par un courrier recommandé du 9 février 2021.

IV. Recevabilité

Dans l'arrêt n° 252.251 du 29 novembre 2021 précité, le Conseil d'État a considéré que « si la partie requérante a introduit un recours en annulation (A.233.356/XIII-9241) à l'encontre de la décision précitée du 27 janvier 2021, qui retire le permis attaqué et délivre un nouveau permis à la partie intervenante, aucun grief ne concerne le retrait en sorte que celui-ci peut être considéré comme définitif ».

Le recours est recevable dans la mesure qui précède.

V. Demande de mise hors cause de la Région wallonne

V.1. Thèses des parties

Dans son mémoire en réponse, la seconde partie adverse sollicite sa mise hors de cause dès lors que le fonctionnaire délégué n'a pas donné d'avis, même si celui-ci est réputé favorable par défaut. Elle s'autorise de l'arrêt n° 247.159 du 27 février 2020.

La partie intervenante s'oppose à cette demande dans la mesure où le fonctionnaire délégué a largement pris part aux différentes procédures relatives au projet urbanistique, en atteste son avis favorable exprès du 24 février 2015 sur la première demande de permis d'urbanisme, telle que modifiée suite à son avis défavorable du 2 septembre 2014. Elle s'autorise de l'arrêt n° 218.068 du 16 février 2012.

V.2. Examen

Le fonctionnaire délégué a donné un avis favorable sur la première demande de permis d'urbanisme, telle que modifiée suite à son avis défavorable. En outre, dans le cadre de la deuxième demande de permis d'urbanisme, il n'a pas émis d'avis, de sorte qu'en application de l'article 116, § 5, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), son avis est réputé favorable.

Dans ces circonstances, même s'il n'a finalement pas émis d'avis sur la version finale du projet, il a participé activement à l'élaboration de l'acte attaqué, de sorte que la Région wallonne doit être maintenue à la cause.

La demande de mise hors de cause de la seconde partie adverse est rejetée.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 27 du CWATUP, de la notion d'équipement récréatif, des articles 2 et 3 de la loi du 29

juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration qui impose un examen complet des circonstances de la cause, ainsi que de l'erreur de droit.

Après s'être référé à la jurisprudence et à l'article 452/34 du CWATUP dont il soutient que l'on peut s'en inspirer pour interpréter la notion d'« équipements récréatifs », il expose que le hangar construit par les consorts W. sert uniquement à entreposer des véhicules militaires de collection qui ne sont déplacés que rarement et dont la maintenance et la réparation s'effectue ailleurs, de sorte que ce hangar ne peut pas être qualifié d'« équipement récréatif » au sens de l'article 27, alinéa 2, du CWATUP. Il ajoute qu'il importe peu que le hangar soit également affecté à « des espaces de loisirs privés », dès lors que c'est bien le stockage de véhicules de collection qui justifie ses dimensions.

B. Le mémoire en réplique

Il réplique que les équipements récréatifs ont une vocation de loisirs orientés vers le public et, par conséquent, accessibles à celui-ci. Il en déduit qu'en l'espèce, dès lors que hangar sert uniquement à l'usage personnel de la partie intervenante pour entreposer ses véhicules de collection, aucune activité récréative n'est organisée au sein de ce hangar, qui ne peut pas être qualifié d'équipement récréatif. Il ajoute qu'au vu de ses dimensions, le hangar ne peut pas être comparé à un abri de vélos. Il s'autorise de l'arrêt n° 234.987 du 8 juin 2016 annulant le premier permis d'urbanisme et du rapport de l'auditeur relatif au recours introduit à l'encontre du deuxième permis d'urbanisme pour en conclure que le hangar litigieux ne peut pas être qualifié d'équipement récréatif.

C. Le dernier mémoire

À défaut de définition dans le CWATUP, il renvoie à la notion d'équipements récréatifs et touristiques telle qu'elle apparaît à l'article 16 de l'arrêté royal du 29 septembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans et des plans de secteur et, plus particulièrement, au point 5 relatif aux zones de loisirs. Il rappelle que c'est toujours la zone de loisirs, régie par l'article 29 du CWATUP applicable en l'espèce, qui a pour vocation de les accueillir. Il précise que les équipements récréatifs ont été ajoutés à la liste des activités et équipements admissibles en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural par les articles 11 et 12 du décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP. Il reprend à cet égard des extraits des travaux préparatoires des dispositions décrétales précitées qui donnent des exemples d'équipements récréatifs (parc d'attraction, plaine de jeux, salle de bal, salle de spectacle, salle de fête) pour en conclure qu'ils sont tous destinés au public.

Il relève également que, selon la doctrine, le critère de type de public visé est parfois utilisé pour distinguer l'équipement récréatif de l'équipement touristique. Il en infère qu'un garage, non accessible au public, où sont uniquement entreposés des véhicules militaires de collection n'est pas un équipement récréatif au sens de l'article 27, alinéa 2, du CWATUP.

VI.2. Examen

1. L'article 27 du CWATUP, alors applicable, est rédigé 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 ».

Cette disposition distingue deux types de destinations : à l'alinéa 1^{er}, les destinations principales (résidence ou exploitation agricole) et, à l'alinéa 2, les destinations secondaires (artisanat, service, distribution, recherche, petite industrie, établissements socioculturels, constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, équipements touristiques ou récréatifs).

2. La motivation de l'acte attaqué relative à la qualification des actes et travaux autorisés comme résidentiels et récréatifs est libellée comme suit :

« Attendu que l'objet principal de cette demande de permis est la régularisation du hangar qui a une emprise au sol de 30 m sur 10 m, une hauteur sous corniche de 4 m ainsi qu'une hauteur du faite de 7m15 ;

Considérant que ce hangar a le gabarit d'une grange et qu'il s'agit d'une extension de la construction abritant leur habitation et qui répond à des besoins privés en lien avec, d'une part, des espaces récréatifs privés et, d'autre part, le parcage de véhicules de collections utilisés lors de défilés publics, locaux d'ordre historique, culturel ou folklorique ;

Considérant qu'aucune activité professionnelle/économique ne prend place dans ce bâtiment ;

Attendu qu'il ressort de la demande de permis et des explications du porteur de projet que l'affectation de cette grange – articulée avec les pièces de vie des demandeurs – est multiple (Annexe 1) et sert :

1. de zone de stationnement pour véhicules routiers et de collection ;
2. de petit atelier privé utilisé par [W.] à titre de loisir ;
3. d'espace de stockage d'outils et de meubles privés ;
4. d'espace de jeu pour enfants/adultes (fléchettes, baby-foot, etc.) ;
5. d'espace de réserve alimentaire ;

Considérant qu'il ressort néanmoins de la situation existante constatée par le collège communal que des explications reprises dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que la construction qui fait l'objet de la demande accueille sur une partie importante de sa surface des véhicules de collection militaires ;

Dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, la description du projet comprend les mentions expresses suivantes :

□ “[W.] possède une petite collection de véhicules de la guerre 40-45. Il souhaite stocker les plus belles pièces à son domicile pour les conserver dans les meilleures conditions de sécurité. Pour rappel, ce programme a été conçu alors que le terrain présentait un ancien garage en appentis qui a été démoli pour laisser place au nouveau bâtiment” ;

□ une justification du gabarit et de l'esthétique du hangar pour se conformer à la volumétrie et à l'apparence des petites fermes environnantes ;

□ à propos de la production éventuelles de déchets, la précision que “le projet n'implique pas de création de déchet. Il s'agit uniquement d'un ‘garage’ destiné à entreposer plusieurs véhicules militaires de collection privée” ;

□ une analyse de compatibilité avec le voisinage, de laquelle il découle que “le programme est compatible avec le voisinage. Aucune activité ne sera exercée dans le hangar qui sert uniquement pour le rangement domestique ainsi que pour l'entreposage des plus beaux véhicules de la collection du demandeur” ;

□ une analyse des nuisances sonores exprimée comme suit : “par ailleurs, le projet n'est pas de nature à engendrer des nuisances sonores ou olfactives ou d'émissions quelconques. En effet, les véhicules sont uniquement entreposés et déplacés lors quelques événements ponctuels (annuels). Aucune activité de réparation n'est effectuée dans ce hangar. Le demandeur dispose de son garage d'atelier mécanique à Ghislenghien pour ce type de réparation. La construction n'abrite seulement que quelques véhicules et des biens domestiques” (nous soulignons) ;

□ une analyse de l'impact du projet pour la mobilité ;

□ enfin, une analyse des esquisses de solution de substitution qui fait ressortir que le stockage des véhicules utilisés pour des événements patriotiques, de commémoration ou festifs ponctuels aurait pu avoir lieu en extérieur, ce qui aurait été peu souhaitable, ou dans l'atelier mécanique où ils sont entretenus, ce qui aurait toutefois fort perturbé l'activité mécanique à Ghislenghien et qui aurait causé une insécurité pour ces véhicules de valeur laissés dans un dépôt situé dans une zone non résidentielle ;

Considérant que ces descriptions déjà reprises dans le dossier relatif au permis précédemment attaqué devant le Conseil d'État ne sont pas contestées, ni en ce qui concerne l'usage du bien, ni en ce qui concerne sa fréquence d'utilisation ;

Considérant que l'espace “hangar” contient une surface qui, au vu des photographies déposées par le demandeur et réalisées le 20 novembre 2020, accueille des équipements de sport intérieur, un banc solaire, mais également du mobilier de jardin rentré là pour l'hiver ;

Considérant que les véhicules entreposés sur la majeure partie de la nouvelle construction contribuent à des activités culturelles, de loisir ou folkloriques locales;

Considérant que cette construction peut dès lors être considérée comme abritant pour une petite partie des espaces de loisirs privés complémentaires à la résidence des demandeurs et, sur une plus grande surface, des équipements récréatifs au sens de l'article 27 du CWATUPE ».

Le requérant ne développe pas en quoi cette motivation est, à son estime, insuffisante et inadéquate.

3. En l'espèce, la question qui se pose est celle de savoir si le garage et le hangar autorisés par le permis d'urbanisme attaqué relèvent de la notion d'« équipements récréatifs » au sens de l'alinéa 2 de l'article 27 du CWATUP.

Quant à la notion de résidence, visée à l'alinéa 1^{er} de l'article 27 du CWATUP, l'arrêt n° 234.987 du 8 juin 2016 précité a exclu la qualification du garage autorisé par l'acte attaqué comme accessoire à la résidence, vu son ampleur au regard de l'habitation. L'autorité de chose jugée s'attache aux motifs de cet arrêt.

S'agissant d'une question de qualification des faits, le contrôle du Conseil d'État est complet.

4. La notion d'« équipements récréatifs », visée à l'alinéa 2 de l'article 27 du CWATUP, n'est pas définie par le législateur et les travaux préparatoires ne suffisent pas à en préciser la portée. Dans de telles conditions, elle peut être interprétée en ayant égard, d'une part, à d'autres dispositions du CWATUP et, d'autre part, à son sens commun.

Les équipements touristiques ou récréatifs, qui constituent la destination principale de la zone de loisirs, ne sont pas définis à l'article 29 du CWATUP qui indique tout au plus qu'ils comprennent les villages de vacances, les parcs résidentiels de week-end ou les campings touristiques.

L'article 452/34, alinéa 1^{er}, du CWATUP prévoit qu'en zone agricole, « sont seules autorisées les activités récréatives de plein air qui consistent en des activités de délassement relevant du loisir ou du sport, qui se pratiquent sur des aires spécifiques, notamment la pêche, le golf, l'équitation, le vélo tout-terrain, les activités de tir, l'aéromodélisme, les ultra légers motorisés et les activités de plein air utilisant des véhicules à moteur électrique, thermique ou à explosion, pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone ». Vu l'usage de « notamment », cette liste n'est pas exhaustive.

Cette idée de délassement rejoint le sens courant de l'adjectif « récréatif », lequel est défini, selon le Larousse, comme « qui divertit, détend ».

Il ne ressort pas de ces définitions qu'une activité récréative doit nécessairement être ouverte au public. Une activité récréative exercée uniquement à titre privé et sans la présence de tiers peut se concevoir.

5. En l'espèce, il ressort d'un des plans de la situation projetée déposée à l'appui de la demande de permis ainsi que du courrier du demandeur de permis du 26 janvier 2021 et des photographies qui y sont jointes que le garage et le hangar sont destinés à accueillir, sur la plus petite partie, un garage pour deux véhicules privés, une réserve alimentaire, un espace de jeux et de sport pour enfants et adultes, du mobilier, un « atelier privé pour loisirs » ainsi que, sur la plus grande partie, des véhicules de collection militaires.

Certains de ces espaces (notamment le garage pour les deux véhicules privés et la réserve alimentaire) peuvent être qualifiés d'accessoires à la résidence au sens de l'article 27, alinéa 1^{er}, du CWATUP.

Les autres espaces peuvent être qualifiés d'« équipements récréatifs » au sens de l'article 27, alinéa 2, du CWATUP, dès lors qu'ils participent au divertissement du demandeur de permis. Même si les véhicules de collection militaires ne sortent que rarement du hangar, il peut raisonnablement être admis que les bénéficiaires du permis les y stationnent en vue de leur conservation en tant que collectionneur.

Ce faisant, l'autorité n'a pas commis d'erreur de qualification.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant invoque, à titre subsidiaire, un deuxième moyen pris de la violation de l'article 1^{er} du CWATUP et de la notion du bon aménagement des lieux, de l'article 27 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration qui impose un examen complet des circonstances de la cause, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il critique l'appréciation de l'autorité par rapport au critère du bon aménagement des lieux et à la compatibilité du projet avec le voisinage. Il relève que l'environnement immédiat du projet d'entrepôt de véhicules militaires de collection

est composé d'habitations unifamiliales, de terrains agricoles et de bâtiments à usage agricole, qu'il s'agit d'un quartier à caractère rural, entouré de paysages agricoles, et qu'aucun hangar n'est présent en arrière-zone, les abris de jardin se trouvant au fond des jardins des habitations ne pouvant pas être comparés au hangar du demandeur de permis. Il ajoute que le hangar litigieux a une superficie de 300 m², soit une superficie deux fois plus importante que celle des habitations unifamiliales environnantes. Il conteste la pertinence de la présence dans la zone d'autres volumes similaires affectés à l'activité agricole, dès lors que le hangar litigieux ne peut pas être comparé à un bâtiment agricole, n'étant pas affecté à une exploitation agricole.

Il expose que le hangar de 300 m² se situe dans la continuité du garage du demandeur de permis, qui lui-même présente une superficie de 98 m², à seulement 1 mètre de la limite mitoyenne, en zone de cours et jardins, et qu'il est construit sur la quasi-totalité de la profondeur de la zone d'habitat à caractère rural.

Quant à l'impact visuel du projet, il considère que les photographies jointes à sa réclamation démontrent que la vue dégagée depuis son habitation n'est nullement préservée et qu'il a dorénavant vue sur un « paquebot de béton », le parement en brique n'étant pas de nature à atténuer l'impact visuel pour le rendre admissible. Il ajoute que l'impact visuel d'un hangar de 300 m² qui se trouve à un mètre de la limite de mitoyenneté ne peut pas être comparé avec celui de bâtiments agricoles d'une ferme se trouvant à plus de 200 mètres de son habitation.

Il est d'avis qu'il est manifestement erroné de considérer que la haie de laurier de 11 mètres de long sur 2,5 mètres de haut, qui se trouvait précédemment sur sa propriété, masquait largement les élévations du hangar s'implantant sur 30 mètres de long, 10 mètres de large et 7 mètres de haut.

Il en infère que l'impact du projet litigieux sur sa propriété n'est pas partiel, admissible et proportionné et que l'activité consistant à entreposer des véhicules militaires de collection nécessitant la construction d'un hangar de 300 m² n'est manifestement pas compatible avec le voisinage.

Il conclut que l'autorité commet une erreur manifeste d'appréciation et viole les dispositions visées au moyen, lorsqu'elle considère que le projet est conforme au bon aménagement des lieux et compatible avec le voisinage.

VII.2. Examen

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif à portée individuelle 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. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

À propos des destinations admises à titre secondaire en zone d'habitat à caractère rural conformément à l'article 27, alinéa 2, du CWATUP, cette disposition pose trois conditions pour qu'une activité autre que résidentielle ou agricole puisse s'implanter dans une zone d'habitat à caractère rural. Il faut qu'il s'agisse d'une des activités que la disposition énumère, que l'activité ne mette pas en péril les destinations principales de la zone que sont la résidence et l'exploitation agricole, et qu'elle soit compatible avec le voisinage. Il en résulte que, lorsque l'autorité administrative autorise de telles activités, elle doit vérifier ces trois conditions et cet examen doit apparaître dans les motifs de l'acte en vertu de la loi du 29 juillet 1991 précitée.

Tandis que l'examen de la condition de l'absence de mise en péril des destinations principales de la zone s'opère *in abstracto*, la condition de la compatibilité avec le voisinage requiert, quant à elle, une appréciation *in concreto* au vu non pas de la construction projetée en tant que telle mais bien de l'activité étrangère aux destinations principales de la zone d'habitat à caractère rural qu'abritera la construction. L'examen de ces conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans le permis d'urbanisme attaqué. Enfin, l'appréciation de l'activité et de la construction envisagées s'effectue par rapport à l'ensemble de la zone. Les fonctions principales de celle-ci doivent pouvoir être remplies quel que soit l'endroit de la zone considérée, sous peine d'aboutir à une modification de fait d'une partie de la zone.

Un permis d'urbanisme doit être en outre motivé au regard du critère du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis ou de certificat, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait.

2. En l'espèce, le requérant ne soutient pas que la condition suivant laquelle les activités et équipements visés à l'article 27, alinéa 2, du CWATUP ne peuvent pas mettre en péril la destination principale de la zone n'est pas remplie.

En revanche, il critique, d'une part, l'autre condition figurant à cette même disposition suivant laquelle ces activités et équipements doivent être

compatibles avec le voisinage et, d'autre part, le non-respect du critère du bon aménagement des lieux.

A cet égard, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le projet, malgré sa surface, n'a pas un impact disproportionné depuis l'espace public et que la façade du hangar est bien intégrée au cadre bâti, notamment grâce à la volumétrie du bâtiment et à la couleur de la porte sectionnelle harmonisée avec celle des châssis ; que le projet ne prive par ailleurs ni le demandeur ni les riverains de l'espace de manœuvre pavé situé historiquement devant la construction traditionnelle à laquelle le projet s'accôle ;

Considérant que les nuisances pour le voisinage sont limitées aux allées et venues des véhicules de collection, lesquelles sont toutefois rares et ne perturbent pas la tranquillité des lieux, comme en attestent par ailleurs les témoignages transmis au Collège communal par le demandeur de permis ;

Considérant qu'en ce qui concerne la situation de l'habitation située au n° 20 de la rue Les Trieux, l'impact de la construction est plus prégnant puisque cette construction est visible dans une des directions de vue depuis l'espace de jardin ; que la végétation préexistante qui pourrait être replantée et, surtout, le parement en brique imposé dans la présente demande, sont de nature à atténuer l'impact visuel pour le rendre admissible ;

Considérant par ailleurs que les vues et ensoleillement sont étudiés dans la notice d'incidences sur l'environnement et qu'il en découle que la perte d'ensoleillement est admissible ; que la construction s'implante dans la direction où d'autres constructions en arrière-zone et/ou dans la ferme située au-delà du projet sont déjà présentes ; que la vue dégagée vers l'est depuis l'habitation du n° 20 demeure préservée et que des constructions existantes se situent par ailleurs en arrière-zone des n° 18 et 20 ;

Considérant que le projet est compatible avec le voisinage ;

Considérant, dès lors que le projet est donc admissible en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ;

Attendu que la construction doit par ailleurs être appréciée, plus généralement, au regard du bon aménagement des lieux ;

Vu que le programme initial avait été revu pour réduire ses impacts et améliorer son intégration dans le contexte (complément de dossier du 7/11/14) ;

Considérant que l'intégration est améliorée dans le cadre de cette demande, comparativement à celle qui a fait l'objet du permis de 2014, puisque le demandeur propose la pose d'une brique de tonalité (rouge/brun) sur la partie visible de la grange par le voisin; cette modification est d'autant plus opportune que le voisin direct a arraché la haie qui masquait largement les élévations du bâtiment depuis son habitation ; que rien n'empêche de réimplanter un écran végétal comme celui qui préexistait et que, pour le surplus, la contestation civile entre voisins à cet égard ressort de la compétence des juridictions judiciaires ; que les permis sont ainsi délivrés sans préjudice des droits civils des tiers ; que la responsabilité de la situation actuelle sur le plan du droit civil ne relève pas du bon aménagement, mais que le collège communal ne peut qu'apprécier si oui ou non la construction est admissible au regard des critères d'appréciation applicables dans le cadre de la police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ;

Attendu que le programme n'est que très peu perceptible depuis l'espace public, où seule la façade avant en moellon du nouveau garage est visible et intégrée au cadre bâti préexistant ;

Vu que le gabarit du bâtiment s'inscrit dans le prolongement du bâtiment principal, au niveau du garage et présente une hauteur sous corniche légèrement inférieure (4,00 à 4,20 m) et une hauteur au faîte raisonnable (7,15 mètres) ;

Attendu que la grange est implantée à 1 mètre le long de la limite mitoyenne du voisin de manière à en diminuer la perception et à atténuer l'impact du bâtiment en termes d'ombrage sur la propriété voisine ;

Attendu que l'intégration du projet au cadre bâti est réalisée par l'utilisation de matériaux de parement traditionnels et la pose de brique de ton similaire aux parements du bâtiment principal ;

Attendu que le demandeur a opté pour l'utilisation d'une toiture à versants afin de respecter le caractère rural et traditionnel de l'endroit où le projet s'implante ;

Considérant que les dimensions de la grange sont comparables à d'autres granges de l'entité communale et ce, qu'il s'agisse de granges toujours affectées à une activité agricole ou autres activités économiques, ou transformées en lieu de séjour d'une habitation ;

Attendu que tant notre Collège que le Fonctionnaire délégué (avis du 24/02/2015) ont déjà considéré que le bâtiment s'insérerait correctement dans son contexte ;

Attendu qu'en ce qui concerne plus précisément l'impact de la construction sur l'habitation du n° 20 et en sus des considérations précitées :

1. Une large partie de la façade arrière gauche du voisin est dédiée à un atelier/remise. Partant de ce constat, sauf en hiver à partir de midi, les pièces de vie du voisin ne sont pas impactées par l'ombre potentiellement portée en cas de journée ensoleillée ; elles le sont totalement à partir de 15h00 alors que le soleil se couche aux [environs] de 16h30 - 17h00.

2. Sur la base des statistiques de l'IRM (Annexe 2), la moyenne journalière d'insolation sur la Commune de Brugelette est de :

- 2,5 heures au mois de novembre ;
- 1,5 heure au mois de décembre ;
- 1,8 heure au mois de janvier ;
- 2,7 heures au mois de février ;

L'impact de la construction du demandeur sur la propriété du voisin, en hiver, est donc à relativiser :

- en fonction du lieu d'impact (pièces de vie ou atelier/remise) ;
- en fonction de l'ensoleillement : la période impactée est fort réduite ;

3. En dehors des périodes d'ensoleillement, aucune ombre n'est portée sur le bâtiment voisin, lequel bénéficiera quoi qu'il en soit d'un rayonnement (apport de lumière) diffus, lequel représente une partie importante de la lumière perçue à un endroit donné.

Or, en hiver, les valeurs moyennes du ratio de lumière diffuse atteignent jusqu'à 2/3 de la lumière totale perçue, soit une large majorité de la lumière perçue.

Donc, en période hivernale, l'impact de la construction du demandeur sur la lumière totale directe perçue par sur le bien du voisin ne concerne qu'environ 1/3 de la lumière totale perçue. L'impact est donc à relativiser sur ce point également.

4. À la lumière de ces données/éléments, il appert [que] la perte d'ensoleillement direct impactant les pièces de vie du voisin est limitée sur la période de l'après-midi et en hiver et dans la mesure où il y a ensoleillement durant cette période.

Pour la période impactée, il y a lieu de tenir compte du fait que le bien voisin aura un apport de lumière diffuse (qui représente environ 2/3 du rayonnement total perçu).

5. Par ailleurs, il importe également de considérer que le programme a été conçu alors qu'une haie de laurier était implantée chez le voisin (depuis l'année 2012) en limite de propriété.

La haie atteignait presque la hauteur sous corniche du bâtiment.

C'est également dans ces circonstances que l'appréciation de la compatibilité de la construction a été analysée par nos services et ceux du Fonctionnaire délégué. S'agissant d'un permis de régularisation, cet élément ne peut être ignoré.

En tout état de cause, la réimplantation d'un écran végétal même plus modeste demeure possible.

Or, il ressort de l'étude d'ensoleillement que l'impact en termes d'ombrage de la haie préexistante est similaire à celle portée sur la propriété du voisin pour les périodes de référence des mois de mars, juin et septembre (pièces de vie du voisin non impactées).

En conclusion, il y avait une ombre que le voisin avait lui-même créée par la grande haie dont il était propriétaire. Cette ombre demeure dans des proportions comparables la plus grande partie de l'année.

6. En définitive, l'étude démontre que l'impact est faible hors période hivernale.

Pour la période hivernale, l'impact est réel, mais demeure limité puisqu'il doit être relativisé en fonction de :

- en fonction du lieu d'impact : pièces de vie ou atelier/remise ;
- en fonction de l'ensoleillement : la période impactée est fort réduite ;
- en fonction de l'ensoleillement diffus qui reste en hiver la principale source de luminosité, laquelle n'est que peu impactée par la présence du bâtiment.

7. Considérant, en ce qui concerne les nuisances sonores et environnementales, que celles-ci sont de l'ordre acceptable car directement liées à la circulation journalière des véhicules privés du couple demandeur de ce permis et que les véhicules de collection ne sortent en moyenne que 4 fois par an ;

Considérant que, par conséquent, il ressort de cette analyse, que l'impact n'est pas déraisonnable et peut être admis, au regard de l'aménagement des parcelles urbanisables, en zone d'habitat à caractère rural ;

Considérant qu'il s'agit en effet d'un impact partiel, admissible et non disproportionné au regard des charges normales de la vie en société ;

Considérant qu'en terme de gabarit, la hauteur sous corniche de la construction en objet est inférieure au bâtiment principal et la hauteur sous faîte demeure très largement intégrée au contexte ;

Considérant qu'en l'absence d'activité de garage et au vu des photographies à jour et des constats communaux relatifs à l'exploitation du bien, aucun problème de pollution du sol n'est à constater ;

Considérant que les nuisances sonores sont strictement limitées au très rare charroi lié à la sortie des véhicules pour des défilés ou expositions ;

Considérant que le projet est jugé admissible par le Collège communal pour l'ensemble de ces raisons sans que cette appréciation soit portée sous le poids du fait accompli ;
[...]

Considérant que l'impact du projet sur le cadre non bâti n'implique néanmoins pas un préjudice pour la collectivité dès lors que la construction n'est quasiment pas visible depuis l'espace public et que l'essentiel des espaces verts du quartier sont parfaitement préservés ;

Vu le respect du code civil en matière de vues directes ;

Considérant qu'en l'espèce, le respect de cette norme se confond avec le respect du critère pertinent des vues admissibles et de l'opportunité d'implantation au regard de la police du droit de l'urbanisme ;

Considérant que le projet inclut, comme cela se constate en situation existante, les dispositifs d'évacuation d'eau pluviale via les descentes en état de juguler les ruissellements d'eaux ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne nuit pas au bon aménagement des lieux et est respectueux du cadre de vie ».

Cette motivation est suffisante et adéquate.

3. De manière générale, le requérant tente de substituer sa propre appréciation du bon aménagement des lieux et de la compatibilité du projet avec le voisinage à celle de l'autorité, sans pour autant établir une erreur manifeste d'appréciation dans son chef.

L'autorité a pu, raisonnablement et dans les limites de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, comparer le volume, le gabarit et l'esthétique du hangar autorisé par l'acte attaqué avec des bâtiments (agricoles ou non) situés dans les alentours. Le requérant n'établit pas que l'autorité a commis une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation, au regard des photographies présentes dans le dossier administratif. Il en va de même à propos de la circonstance que la haie de laurier atténuait partiellement l'impact visuel du bâtiment projeté.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le requérant prend un troisième moyen de la violation du principe général de droit suivant lequel il appartient à l'autorité de se prononcer dans un délai raisonnable.

Il considère que c'est à la date du 31 mai 2017 (date d'introduction de la deuxième demande de permis d'urbanisme) qu'il convient de se placer pour apprécier le respect du délai raisonnable, le retrait du permis délivré le 7 mars 2018 ne produisant pas, au regard du délai raisonnable, les mêmes effets qu'un arrêt d'annulation.

Il estime que le délai de trois ans et huit mois qui s'est écoulé entre la deuxième demande de permis d'urbanisme et la délibération d'octroi du troisième permis d'urbanisme (qui constitue l'acte attaqué) est déraisonnable au regard de l'article 117 du CWATUP qui prévoit un délai d'ordre de 115 jours.

Il invoque l'article D.IV.91 du Code du développement territorial (CoDT) et constate qu'en l'espèce, un délai de quatre mois et demi s'est écoulé entre la prise de connaissance par la partie adverse du rapport de l'auditeur proposant l'annulation du deuxième permis d'urbanisme et la décision de retrait-réfection. Il considère que ni les circonstances de la cause ni la nature de l'affaire ou sa complexité ne sont de nature à expliquer les délais anormalement longs dont l'autorité a usé, de sorte que ces délais sont déraisonnables.

B. Le mémoire en réplique

Le requérant réplique qu'il ne peut être tiré argument du fait que des éléments complémentaires ont été portés à la connaissance de l'autorité le 22 janvier 2021.

Il relève que, le 31 mai 2017, l'autorité a délivré un accusé de réception attestant du caractère complet du dossier et qu'elle avait précédemment déjà délivré un premier permis d'urbanisme sur cette demande. Elle ajoute que des explications quant à la nature et la configuration du hangar litigieux ont déjà été fournies à plusieurs reprises par la partie intervenante dans ses écrits de procédure.

VIII.2. Examen

1. L'appréciation du caractère raisonnable ou non d'un délai est fonction des circonstances propres à chaque espèce. Ainsi, le dépassement du délai raisonnable doit être apprécié *in concreto*, c'est-à-dire compte tenu des éléments spécifiques de chaque affaire, en tenant compte des circonstances de la cause, de la nature de l'affaire et de sa complexité, ainsi que du comportement de l'administré concerné et de celui de l'autorité.

En matière d'aménagement du territoire, l'exigence de statuer dans un délai raisonnable poursuit notamment l'objectif de s'assurer que l'autorité compétente examine les demandes de permis en s'appuyant sur des informations et des avis suffisamment actuels.

Dans le cas d'une réfection-correction d'un acte annulé ou retiré, le caractère raisonnable du délai doit s'apprécier à partir de la notification de l'arrêt d'annulation ou de la décision de retrait.

2. En l'espèce, le moyen manque en droit en tant qu'il est pris de la violation de l'article D.IV.91 du CoDT, cette disposition n'étant pas applicable *ratione temporis*.

L'autorité a nécessairement statué dans un délai raisonnable entre sa décision de retrait du deuxième permis d'urbanisme et celle d'octroi du troisième permis d'urbanisme puisque ces décisions ont été adoptées concomitamment dans un même acte administratif le 27 janvier 2021.

Même en tenant compte du délai écoulé depuis l'introduction de la deuxième demande de permis d'urbanisme (le 31 mai 2017) jusqu'à l'adoption de l'acte attaqué (27 janvier 2021), il n'est pas établi que la longueur de ce délai a empêché l'autorité d'examiner cette demande de permis en s'appuyant sur des informations et des avis suffisamment actuels.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

IX. Indemnité de procédure

La première partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

La seconde 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 770 euros est accordée à la première partie adverse, à la charge de la partie requérante.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la seconde 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 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 3 février 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,
Christine Horevoets,
Laure Demez,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay