CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 58.327 du 23 février 1996

A.64.166/III-21.160

En cause : **1. BRIOT** Raymond,

2. HANNUT R.,

ayant élu domicile chez
Mes François-J. MASQUELIN et
R. D'HONDT, avocats,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles,

contre :

1. la Commune de Wellin,

ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Clémentine 5
1060 Bruxelles,

2. la Région wallonne, représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

ROSSION Hubert,

ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
avenue Louise 409
1050 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT DE LA III^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 juin 1995 par Raymond BRIOT et R. HANNUT qui demandent l'annulation de "la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Wellin, du 8 février 1995, délivrant un permis

de bâtir à Monsieur Hubert ROSSION pour la construction d'un garage avec atelier de réparation et salle d'exposition sur les parcelles nos 477 f, 479 b-c du plan cadastral";

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demande la suspension de l'exécution de cette décision;

Vu la requête introduite le 6 juillet 1995 par laquelle Hubert ROSSION demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 9 février 1996 accueillant cette intervention;

Vu le rapport de M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat, sur la base de l'article 94 du règlement de procédure;

Vu l'article 94, deuxième alinéa, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 9 février 1996, notifiée aux parties, ordonnant le dépôt du rapport et convoquant celles-ci à comparaître le 21 février 1996;

Entendu, en son rapport, M. GEUS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me TULKENS, loco Me MASQUELIN, avocat, comparaissant pour les requérants, Me LEVERT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me WEINSTOCK, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour la deuxième partie adverse, et Me COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, auditeur;

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

Considérant que Hubert ROSSION a introduit une première demande de permis de bâtir tendant à la construction d'un garage avec atelier de réparation et salle d'exposition à Sohier, rue Haute, sur les parcelles cadastrées n° 477 f et 479 b et c; qu'il a été accusé réception de cette demande le 24 mai 1994; qu'en vertu du plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau, lesdites parcelles sont classées en zone d'habitat à caractère rural, avec, pour partie, une surimpression en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique et en zone d'intérêt paysager; que, le 1er août 1994, le fonctionnaire délégué a émis sur la demande un avis défavorable motivé comme suit :

" Le projet présenté nuit au bon fonctionnement des lieux en ce qu'il ne respecte pas et ne tient pas compte des caractéristiques propres à la localité de Sohier, site significatif pour le projet concerné, notamment :

- pentes des toitures trop faibles;

- matériaux de toiture non adaptés, à relief présentant des ondulations;

- pignon nord cisaillé horizontalement par une large baie vitrée, allant à l'encontre de la perception unitaire du pignon et du principe des volumes clairement définis, par la non-réalisation d'arêtes franches de volume;

- dimensions horizontales des baies en élévation ouest;

- structure métallique de ton bleu, accentuant l'aspect industriel du bâtiment.

Un projet remanié devrait proposer un volume couvert par une toiture en tôle d'acier, profilé à joints debout (nervurée), de ton gris foncé anthracite (ton ardoise).

La bande horizontale des petites baies, en façade ouest sera remaniée.

En pignon nord et élévation ouest, la baie (exposition) sera revue en supprimant les derniers châssis gauche et droit, à remplacer par une maçonnerie consistante étendue à la partie de la baie latérale ouest.

Le ton bleu de la structure métallique sera revu en ton gris du calcaire local.

En vertu de l'article 184, dernier alinéa, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, je conclus à un avis défavorable sur la présente demande";

Considérant que, le 2 septembre 1994, Hubert ROSSION a introduit une nouvelle demande de permis; que l'enquête publique a donné lieu à deux réclamations, dont celle des requérants qui ont notamment souligné l'incompatibilité du projet avec les affectations de la zone; que, le 11 octobre 1994, le collège des bourgmestre et échevins de Wellin a émis un avis favorable motivé comme suit :

" Attendu que les réclamations adressées par ces deux voisins sont identiques et portent sur l'aspect inesthétique des constructions projetées, de leur destination, dès lors que l'on se trouve en zone d'habitat à caractère rural;

Attendu qu'il est important que les petites communes doivent continuer à vivre, dispensant une activité permanente sur leur territoire, évitant des cités-dortoirs peu viables économiquement;

Attendu que le parti architectural du projet présenté ne nuirait pas à l'esthétique du quartier envisagé";

Considérant que, le 7 février 1995, le fonctionnaire délégué a donné l'avis suivant :

" Vu le dossier complet et qu'il résulte de l'examen que la construction projetée ne compromet pas le bon aménagement des lieux, le permis peut, en ce qui me concerne, être délivré";

que le permis attaqué n'est motivé que par la reproduction de cet avis;

Considérant que les requérants prennent notamment un moyen de la violation de l'article 170 du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine; qu'ils font valoir que "l'acte attaqué autorise la construction d'un garage pour véhicules avec atelier de réparation et salle d'exposition sans avoir examiné s'il ne compromettait pas la fonction résidentielle du voisinage immédiat et s'il était compatible avec ce dernier";

Considérant que la première partie adverse répond que l'on n'aperçoit pas en quoi le permis attaqué aurait pour effet de compromettre la fonction résidentielle ou agricole de la zone et souligne que l'activité envisagée est complémentaire aux exploitations agricoles existantes; qu'elle ajoute ce qui suit :

" Quant à la compatibilité avec le voisinage, il convient de relever qu'à l'encontre de ce que soutiennent les requérants, le hameau envisagé n'est pas constitué exclusivement de petites bâtisses en pierre du pays. Les constructions sont diverses et l'on y trouve de nombreux exemples d'implantation de hangars comme l'établissent le dossier photographique joint au dossier. L'instruction même de la cause rappelée dans l'exposé des faits, l'examen particulier qu'a effectué le fonctionnaire et le collège des bourgmestre et échevins à l'égard de la première demande et les conditions qu'ils ont imposées pour l'admissibilité d'un projet subséquent établissent à suffisance l'examen de cette compatibilité";

Considérant que l'intervenant soutient que l'exploitation d'un atelier de réparation de tracteurs, doublé d'un show-room, portant sur la vente de tracteurs et motoculteurs, entre dans le cadre de la fonction rurale, en manière telle que l'examen de la compatibilité de la construction avec la fonction d'habitat ne s'imposait pas à l'autorité; qu'il ajoute que le plan de secteur est illégal en ce qu'il prévoit une zone d'intérêt paysager en surimpression de la zone d'habitat à caractère rural et n'a pas fait l'objet d'un avis de la section de législation du Conseil d'Etat;

Considérant que le code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine porte ce qui suit :

" 170.1.0. Les zones d'habitat sont les zones destinées à la résidence ainsi qu'aux activités de commerce, de service, d'artisanat et de petite industrie, pour autant qu'elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement, aux espaces verts, aux établissements socio-culturels, aux équipements de service public, aux équipements touristiques, aux exploitations agricoles.

Ces installations, établissements et équipements ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu'ils soient compatibles avec le voisinage immédiat. (...)

171.1.2.2. Les zones d'habitat à caractère rural sont destinées à recevoir l'habitat en général ainsi que les exploitations agricoles";

Considérant que l'intervenant destine le bâtiment, dont l'acte attaqué autorise la construction, à des activités de commerce - la vente de tracteurs et motoculteurs - et de service - la réparation de ces engins - au sens de l'article 171.1.0. du code wallon; que de telles activités ne peuvent être admises en zone d'habitat à caractère rural que si elles sont compatibles avec le voisinage immédiat; qu'à aucun moment les autorités compétentes n'ont examiné la compatibilité du projet avec la fonction résidentielle de la zone; qu'il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu d'examiner l'exception soulevée par l'intervenant; que le moyen est manifestement fondé;

Considérant que l'annulation de la décision attaquée rend sans objet la demande de suspension de son exécution,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulée la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Wellin, du 8 février 1995,

délivrant un permis de bâtir à Monsieur Hubert ROSSION pour la construction d'un garage avec atelier de réparation et salle d'exposition sur les parcelles n^{os} 477 f et 479 b-c du plan cadastral.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 11.000 francs, sont mis à charge des parties adverses à concurrence de 4.000 francs chacune et à charge de la partie intervenante à concurrence de 3.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le vingt-trois février 1900 nonante-six par :

M. GEUS, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me} HONDERMARCQ, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Cl. HONDERMARCQ. J.-Cl. GEUS.