

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 95.768 du 22 mai 2001

A.62.974/XIII-1922

A.64.419/XIII-1923

En cause : **SIMONIS** Anne-Marie,
ayant élu domicile chez
Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Hamoir**,
2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

BOMAL Michel,
rue du Moulin de Fairon 3
4180 Hamoir.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 mars 1995 par Anne-Marie SIMONIS qui demande l'annulation de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Hamoir du 21 novembre 1994, accordant un permis de bâtir à Michel BOMAL «tendant à la régularisation d'un permis de bâtir (sic) un silo agricole rue du Moulin 3 à 4180 Comblain-Fairon» (recours A.62.974/XIII-1922);

Vu la requête introduite le 7 juillet 1995 par la même requérante qui demande l'annulation de la décision du même collège du 18 avril 1995, délivrant un permis de bâtir à Michel BOMAL ayant le même objet, ainsi que de l'avis conforme favorable émis par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne (recours A.64.419/XIII-1923);

Vu l'arrêt n° 59.790 du 24 mai 1996 joignant les affaires et rejetant les demandes de suspension de l'exécution des actes attaqués;

Vu la requête introduite le 10 novembre 1995 par laquelle Michel BOMAL demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans l'affaire A.64.419/XIII-1923;

Vu l'ordonnance du 28 mai 1996 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 27 octobre 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 17 avril 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 mai 2001;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. WISCHHOFF, loco Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour la requérante, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Y. RANSCELOT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen des recours se présentent comme suit :

Les actes attaqués tendent à régulariser une situation de fait dont l'origine remonterait au milieu des années septante. Le silo litigieux est un socle en béton appuyé d'une part à une étable, et bordé de l'autre côté d'un mur en parpaings d'une hauteur maximum de 1,37 mètre au-dessus du socle, et de 2 mètres au-dessus du niveau naturel du terrain, délimitant un espace de 8 mètres sur 25 mètres destiné à contenir du maïs. Sur sa largeur du côté de l'habitation voisine de la requérante, le silo est bordé d'un mur en pierres existant dont la hauteur est, du côté intérieur, de 2,05 mètres et, du côté extérieur, à front d'un chemin communal qui sépare la propriété de Michel BOMAL de celle de la requérante, de seulement 1,3 mètre. Selon les prescriptions du plan de secteur de Huy-Waremme arrêté par le Roi le 20 novembre 1981, les lieux sont situés en zone d'habitat à caractère rural, avec surimpression de zone d'intérêt culturel, historique et esthétique («ZICHE»).

En 1994, apparemment à la suite d'une plainte de la requérante, Michel BOMAL a demandé un permis de bâtir tendant à la régularisation de cette construction. Un premier permis est délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 21 novembre 1994, mais il est suspendu le 8 décembre 1994 par le fonctionnaire délégué, au motif qu'il avait été accordé

sans attendre son avis. Ce permis a été retiré par son auteur. Il est l'acte attaqué par le premier recours (A.62.974/XIII-1922).

Le 8 mars 1995, le fonctionnaire délégué, considérant que l'infraction ne mettait pas en péril le bon aménagement des lieux, a indiqué à l'administration communale que la situation pouvait être régularisée moyennant paiement d'une amende transactionnelle. Le 10 avril 1995, il a émis un avis favorable conditionnel portant les motifs suivants :

« Le projet est conforme aux dispositions des articles 170 et 171/1.2.2. du C.W.A.T.U.P.

(...)

Le projet est compatible avec le bon aménagement local pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

- dans l'année de l'achèvement du gros-oeuvre, la parcelle sera clôturée conformément à la circulaire ministérielle du 24.4.85;
- l'infraction peut être considérée comme régularisée suite au paiement de l'amende transactionnelle».

Le 18 avril 1995 est délivré le permis de bâtir attaqué par le second recours (A.64.419/XIII-1923). Ce permis reproduit l'avis du fonctionnaire délégué et contient, en outre, la motivation suivante :

« Attendu que le Collège Echevinal fait siennes les observations favorables de l'Urbanisme;

Qu'il considère que le silo est compatible avec le voisinage immédiat et avec le bon aménagement du territoire;

Que ce silo existe depuis 19 ans sans avoir, jusqu'à présent, donné lieu à la moindre réclamation, si ce n'est celle, toute récente, de la voisine, Madame SIMONIS;

Que l'emplacement du silo est fonctionnel puisqu'il se trouve juste à côté de l'étable comme tous les silos contenant la nourriture du bétail;

Que contrairement à ce qu'affirme la réclamation susdite, le silo n'a nullement été rapproché de l'immeuble voisin puisqu'il est limité par un mur en pierres calcaires qui existe depuis des décennies;

Qu'un silo de maïs ne dégage pas d'odeur (contrairement aux silos contenant des pulpes de betteraves);

Que le silo en question se trouve en dehors de la zone inondable;

Qu'en outre, il n'est pas visible de la place du Tilleul, ni d'aucun autre endroit du village de Fairon, si ce n'est de la propriété de Monsieur BOMAL, lui-même;

Que le silo est donc compatible avec le voisinage immédiat et ne nuit pas au bon aménagement des lieux»;

Considérant que le recours A.62.974/XIII-1922, dirigé contre le permis délivré le 21 novembre 1994, n'a plus d'objet, ce permis ayant été retiré;

Considérant, sur le second recours, que la requérante prend un premier moyen «de la violation de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation adéquate, de l'erreur des motifs, de l'erreur manifeste, et de l'excès de pouvoir, en ce que la motivation du permis attaqué se fonde notamment sur les éléments de fait suivants :

- l'indication, dans la notice d'évaluation d'incidences déposée à l'appui de la demande de permis par Monsieur BOMAL, que l'installation ne dépasse pas une hauteur de 2 mètres (première branche),
- le fait que le silo "n'est visible d'aucun endroit du village, si ce n'est de la propriété de Monsieur BOMAL lui-même" (deuxième branche),
- la circonstance que le silo "n'a nullement été rapproché de l'immeuble voisin puisqu'il est limité par un mur qui existe depuis des décennies" (troisième branche),
- la circonstance que "ce silo existe depuis 19 ans sans avoir donné lieu à la moindre réclamation" (quatrième branche),

alors que tout acte administratif doit reposer sur une motivation adéquate, les motifs retenus devant être exacts en fait; qu'en l'espèce, les motifs retenus sont inexacts en fait :

- contrairement à la notice d'évaluation d'incidences déposée à l'appui de la demande de permis par Monsieur BOMAL, sur la base de laquelle le permis a été accordé et qui indiquait que l'installation ne dépasserait pas une hauteur de 2

mètres, le silo dépasse allègrement, lorsqu'il est rempli, les 3 mètres de haut, ce que la partie adverse ne peut évidemment pas ignorer (...);

- il est faux d'affirmer, comme l'indique l'acte attaqué, que le silo "n'est visible d'aucun endroit du village, si ce n'est de la propriété de Monsieur BOMAL lui-même". En réalité, l'accès à la place du Tilleul se faisant en pente descendante, il se trouve en pleine vue de tout un quiconque arrivant sur ladite place. Il est, en tout cas, pleinement visible de l'habitation de la requérante, pour qui la vue sur l'Ourthe est complètement obérée. Il suffit, pour s'en convaincre de consulter les photographies prises par la requérante de son habitation (...);
- il est également faux d'affirmer que le silo "n'a nullement été rapproché de l'immeuble voisin puisqu'il est limité par un mur qui existe depuis des décennies". En l'occurrence, l'existence d'un petit mur qui sépare les deux fonds n'empêche évidemment pas que le silo a bien été rapproché de ce petit mur et, partant, de l'habitation de la requérante, au point de s'en trouver à moins de cinq mètres; l'agrandissement remarqué de l'établissement, qui a suscité les réactions de la requérante (...) s'explique aisément par la circonstance que les défendeurs exploitaient, jusqu'en 1994, deux silos, l'un établi à côté de l'habitation de la requérante et l'autre qu'ils érigeaient traditionnellement sur un autre terrain qui leur appartient et qui est situé un peu plus haut à la sortie du village. Or, ils ont décidé, depuis lors, de ne plus profiter de ce terrain et de concentrer, en conséquence, toutes leurs réserves de maïs dans leur silo situé à côté de l'habitation de la requérante (c'est-à-dire précisément le seul qui procure des désagréments à autrui) en l'agrandissant et en le rehaussant forcément encore davantage, ce dont la partie adverse a parfaitement connaissance.
- il est encore faux d'écrire que "ce silo existe depuis 19 ans sans avoir donné lieu à la moindre réclamation". D'une part, le silo en objet ayant pour particularité de n'exister, en tant qu'établissement incommode au sens du R.G.P.T., que lorsqu'il est rempli, la circonstance qu'il ait été établi il y a 19 ans est sans intérêt, puisqu'il est installé, en tant qu'établissement incommode, annuellement au mois d'octobre; d'autre part, la requérante s'est déjà plainte à de nombreuses reprises auprès des autorités contre cet établissement et contre les dégâts occasionnés lors de son installation, une procédure étant d'ailleurs toujours pendante à ce sujet devant le Juge de paix de Hamoir.
De sorte que la motivation de l'acte attaqué contient plusieurs mentions qui ne correspondent pas à la réalité et s'avèrent manifestement inexactes à plusieurs égards; qu'à tout le moins, la partie adverse a commis, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, une erreur manifeste d'appréciation»;

Considérant, sur la première branche, que le permis attaqué ne contient aucun motif relatif à la hauteur de l'ouvrage qu'il autorise; qu'une éventuelle inexactitude de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ne permet pas de conclure à un vice de motivation de ce permis; qu'au demeurant, l'ouvrage pour lequel le permis attaqué a été délivré consiste en un mur s'élevant d'une hauteur de 1,37 mètre au-dessus d'une dalle de béton, et de 2 mètres au-dessus du niveau naturel du terrain; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la deuxième branche, que les photographies versées aux débats établissent que la construction litigieuse se trouve en contrebas de la place du Tilleul, et est à peine visible de celle-ci; qu'il n'est pas allégué qu'elle le serait plus d'un autre endroit de l'espace public du village, si ce n'est du sentier qui la borde; que le motif critiqué ne peut raisonnablement être compris que comme envisageant la situation d'un promeneur qui déambule dans le village; que si, pris à la lettre, il n'est pas rigoureusement exact, en ce sens qu'un observateur attentif peut effectivement la voir de la place du Tilleul, et qu'il est également possible de la voir d'autres endroits du village, comme l'habitation de la requérante ou le sentier qui sépare cette habitation du silo, il n'apparaît pas que le motif critiqué procède d'une appréciation manifestement erronée de la situation; qu'en sa deuxième branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la troisième branche, que la requérante ne produit aucun document établissant que le silo aurait, avant l'acte attaqué, été implanté à un endroit différent; qu'en sa troisième branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la quatrième branche, qu'il n'est pas contesté que des denrées nécessaires à l'alimentation du bétail de l'intervenant sont depuis longtemps stockées

à l'emplacement du silo; que la requérante soutient seulement que l'emplacement affecté à cet usage aurait été agrandi et le volume de denrées augmenté; qu'il apparaît ainsi que la mention que le silo «existe depuis 19 ans» n'est pas inexacte, quand bien même il aurait précédemment existé sous une autre forme et en dimensions moindres; qu'il n'apparaît pas non plus que la requérante s'en serait plainte avant 1993, ni que d'autres personnes s'en seraient plaintes; qu'en sa quatrième branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un second moyen «de la violation de l'article 171.1.2.3 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation, de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir, en ce que le terrain où se situe l'établissement qui fait l'objet du permis est repris dans une zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et esthétique, que l'établissement en question n'est pas érigé à des fins d'habitat, que sa nature est particulière (catalogué comme établissement dangereux, insalubre et incommode au sens du R.G.P.T.), de même que sa situation (entre les maisons avoisinantes du village et le bord de l'Ourthe) et ses dimensions (plus de trois mètres de haut), que l'acte attaqué ne vise cependant en rien cette situation et ne porte aucune condition restrictive quant à l'implantation de l'établissement dans une telle zone et quant à son intégration dans l'environnement existant, alors que, dans les zones d'intérêt culturel, historique et esthétique, toute modification de la situation existante est subordonnée à des conditions particulières résultant de l'intérêt de la conservation (art. 171.1.2.3 du Code wallon), qu'en effet, une telle qualification a pour objectif de permettre la continuation de la réalisation de la zone d'habitat tout en sauvegardant la qualité esthétique de l'espace, en imposant des conditions restrictives quant à

l'aspect extérieur des bâtiments, et que l'autorité communale a, dès lors, l'obligation, tout particulièrement lorsqu'il n'existe pas de plan particulier d'aménagement, d'imposer de telles conditions restrictives lors de la délivrance du permis de bâtir (...)»;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué, reproduit dans le permis attaqué, mentionne expressément que la parcelle en cause est en ZICHE; que le collège des bourgmestre et échevins indique qu'il fait siennes les observations du fonctionnaire délégué; qu'il insère dans l'acte attaqué une mention relative à la visibilité de l'ouvrage litigieux depuis la place du village; qu'il s'en déduit que le collège des bourgmestre et échevins a bien perçu que la parcelle en cause était en ZICHE; que même si les qualités esthétiques de l'ouvrage en cause sont nulles, le muret litigieux étant strictement utilitaire, l'autorité n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis attaqué; qu'on n'aperçoit au demeurant pas quelles mesures propres à assurer la conservation auraient pu être prescrites; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Il n'y a plus lieu de statuer dans l'affaire A.62.974/XIII-1922.

Article 2.

La requête est rejetée dans l'affaire A.64.419/XIII-1923.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 11.000 francs, sont mis à charge de la première partie adverse à concurrence de 4.000 francs et à charge de la partie requérante à concurrence de 7.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-deux mai deux mille un par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	président de chambre,
M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M. -Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.