CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 149.308 du 22 septembre 2005

A.77.952/XIII-578

En cause : **CARTENSTADT** Henri,

ayant élu domicile chez
Me George SECRETIN, avocat,
rue Charles Morren 4
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 mars 1998 par Henri CARTENSTADT qui demande l'annulation du permis de bâtir délivré à la commune de Chaudfontaine par décision du fonctionnaire délégué le 6 novembre 1997, autorisant la construction d'un atelier de menuiserie et de mécanique rue de la Vesdre à Vaux-sous-Chèvremont;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 2 septembre 2004 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 14 février 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 mars 2005;

Entendu, en son rapport, M^me^ GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me G. SECRETIN, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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 du recours se présentent comme suit :

1. Le 12 mai 1997, la commune de Chaudfontaine introduit une demande de permis de bâtir pour la construction d'un atelier de mécanique et d'un atelier de menuiserie sur un terrain sis 47, rue de la Vesdre à Vaux-sous-Chèvremont. Sur ce terrain se trouve déjà un entrepôt abritant du matériel roulant communal ainsi que les bureaux de l'échevinat des travaux.

Suivant les prescriptions du plan de secteur de Liège, arrêté par l'Exécutif régional wallon le 26 novembre 1987, les lieux sont inscrits en zone d'habitat.

2. S'agissant d'ateliers d'une surface supérieure à quatre cents mètres carrés et dont la profondeur dépasserait quinze mètres, la demande est soumise à enquête publique du 22 août au 6 septembre 1997.

Deux riverains, dont le requérant, déposent une réclamation. Henri CARTENSTADT proteste contre l'implantation d'une activité de type industriel dans un quartier essentiellement voué à la résidence et aux loisirs. Il serait le plus incommodé par les ateliers qui seraient mitoyens de son fonds sur une profondeur de plus de trente mètres. Le rehaussement du mur de clôture supprimerait sa vue sur les collines entourant Vaux-sous-Chèvremont. Le mur et le bâtiment priveraient son habitation et son jardin de l'essentiel de l'ensoleillement. Un compresseur serait installé contre le mur mitoyen, provoquant bruits et vibrations. Le requérant redoute aussi les émanations provenant des

activités et l'aspect inesthétique de la construction projetée, qui auraient pour conséquence de dévaluer son bien.

3. Le 18 septembre 1997, l'architecte auteur du projet réfute les arguments du requérant en joignant à sa lettre un jeu de photographies où les futures élévations sont reportées. La position de l'architecte est reproduite dans les motifs de l'acte attaqué.

4. Le 6 novembre 1997, le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité pour les motifs suivants :

" (...)

- le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'article 170 du CWATUP;
- considérant que suite à l'enquête de publicité réalisée conformément à l'article 247/4° du CWATUP, deux réclamations ont été introduites; celles-ci portent essentiellement sur des problèmes de bruit, d'ensoleillement dû à la rehausse du mur mitoyen;
- vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- vu les plans immatriculés en mes services en date du 27.6.1997;
- vu la lettre de l'Architecte DELGOFFE répondant aux remarques des riverains, à savoir :
  - l'acte d'achat, transmis par vos services, autorise la rehausse du mur de clôture jusqu'à une hauteur de 4 m;
  - la rehausse du mur n'est pas de 1 m mais de 85 cm. La hauteur totale étant dès lors de 4 m;
  - cette rehausse de 85 cm ne sera pas réalisée sur l'entièreté de la propriété de Mr CARTENSTADT mais sur sa moitié soit ± 18 m;
  - la rehausse du mur dissimulera les ateliers existants peu esthétiques;
  - la hauteur maximale des bâtiments projetés ne sera pas de 5,8 m mais de 5,4 m. Cette partie ne jouxte nullement la propriété de Mr CARTENSTADT. Elle est située à 3,4 m de celle-ci;
  - la maison est distante du mur, le rez-de-chaussée est situé ± 70 cm au-dessus du niveau 0.00. L'affirmation de Mr CARTENSTADT : "la salle à manger et la véranda vont être totalement privées de soleil" me semble exagérée;
  - le compresseur sera situé dans un local dont les murs sont en blocs de béton, le mur de clôture existant sera doublé, le support de toiture sera constitué de hourdis en béton, la ventilation de ce local sera indirecte via un local adjacent, le compresseur sera posé sur une dalle flottante anti vibratile. Ces dispositions sont de nature à absorber le son ainsi que les vibrations;

Les actes et travaux sont dès lors compatibles avec le bon aménagement local".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un moyen unique "de l'appréciation illégale opérée par l'auteur de l'acte entrepris des éléments de fait sur laquelle se fonde sa décision"; qu'il soutient que le fonctionnaire délégué a commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant que le projet était conforme à l'article 170 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, tel qu'il était en vigueur au moment de l'acte attaqué (CWATUPa), qu'il ne portait donc pas atteinte à la destination principale de la zone et était compatible avec le voisinage immédiat, alors que, selon lui, les caractéristiques et les nuisances que ne manqueront pas d'occasionner les installations portent à l'évidence atteinte à la destination d'habitat dévolue à la zone et les rendent manifestement incompatibles avec le voisinage immédiat; qu'il écrit ne pas contester le caractère de petite industrie de l'établissement projeté, mais soutient que son incompatibilité avec le voisinage immédiat et avec la destination de la zone est flagrante; que, tout d'abord, il estime que les ateliers porteront une atteinte excessive aux fonctions de la zone qui, en fait, n'accueille que des résidences et des activités récréatives (terrains de sports et plaines de jeux); que, selon lui, dans ce contexte, l'utilisation d'un compresseur, de scies circulaires, de ponceuses, de cloueuses pneumatiques et autres engins provoquera une gêne considérable pour le voisinage, sans compter l'accroissement du charroi desservant les installations; qu'il précise à cet égard "que l'accès aux ateliers ne pourra se faire directement depuis la route nationale, sans passer par la rue de la Vesdre, que pour les véhicules de petite ou moyenne dimension, l'étroitesse du pont passant sous le chemin de fer ne permettant pas que ce passage soit emprunté par des véhicules plus imposants, lesquels devront nécessairement faire le tour par la rue de la Vesdre pour accéder aux ateliers via la seconde entrée qui longe le terrain de football"; qu'étant voisin immédiat des installations, il estime qu'il sera le plus exposé à ces incommodités, outre que le local destiné à abriter les compresseurs serait directement accolé au mur mitoyen, à hauteur de l'habitation; qu'il soutient que les constructions et matériaux entreposés porteront une atteinte significative à l'esthétique du site et que les constructions nouvelles le priveront de la «*vue remarquable*» qu'il possède sur la vallée de la Vesdre et les collines qui l'entourent; qu'il souligne que les bâtiments autorisés s'implanteront au sud de son fonds, supprimant la majeure partie de son ensoleillement; qu'il estime que ces inconvénients auraient été pratiquement supprimés si le bâtiment avait été construit dans le prolongement de celui qui abrite les bureaux de l'échevinat des travaux; qu'il tire aussi argument des modifications décrétales intervenues le 27 novembre 1997, singulièrement en ce qu'elles ont réservé une zone

spécifique aux activités agro-économiques de proximité et aux entreprises de transformation du bois (article 31, § 1er, alinéa 1er, du CWATUP); qu'en réplique, il soutient qu'à supposer que les mesures d'insonorisation prévues soient réellement efficaces, elles ne pourraient avoir d'effet sur l'augmentation du charroi, et que la rotation permanente des véhicules de desserte obligera de travailler en gardant les portes des ateliers ouvertes en permanence, ce qui atténuera, selon lui, fortement l'effet des dispositifs d'insonorisation; qu'il affirme que, quoiqu'en dise la notice d'évaluation, les camions les plus lourds ne pourront emprunter la nationale 61 parce que leur gabarit ne leur permettra pas de passer sous le chemin de fer; qu'il rappelle que les ouvrages autorisés doubleront la hauteur actuelle du mur mitoyen avec pour conséquence de le priver de l'essentiel de sa vue et de sa lumière alors que, pour éviter ces inconvénients, il eût suffi d'implanter les nouveaux bâtiments dans le prolongement de ceux qui existent déjà; qu'il fait enfin observer que les ateliers litigieux se trouvaient aux abords immédiats de la maison communale de Chaudfontaine pour en déduire que leur déménagement fut vraisemblablement motivé par les incommodités qu'ils provoquent; que, dans son dernier mémoire, il rappelle que la hauteur de l'entrepôt préexistant est de 3 mètres à peine, alors que la hauteur autorisée par le permis atteint presque le double, soit 5,80 mètres; qu'il répète que cette augmentation de 2,80 mètres porte préjudice dans sa totalité à la vue et à l'ensoleillement de la propriété puisqu'elle n'est par contre atténuée par aucun "effet d'angle"; qu'il précise que le bois brut destiné à alimenter l'atelier de menuiserie est la plupart du temps livré par des semi-remorques qui doivent emprunter la rue de la Vesdre; qu'il "maintient qu'à son estime, l'acte attaqué procède à une appréciation manifestement déraisonnable des données de fait en considérant que les activités accueillies par les installations autorisées peuvent être qualifiées de petite industrie au sens de l'article 170.1.0." du CWATUPa;

Considérant que l'article 170.1.0. du CWATUPa, applicable à l'acte attaqué, dispose comme suit :

" 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";

Considérant, tout d'abord, qu'il y a lieu de constater que, dans la requête en annulation, le requérant ne conteste pas le caractère de petite industrie de l'établissement projeté, alors que, dans son dernier mémoire, il soutient que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant qu'il s'agissait de

petite industrie; que, ce faisant, il modifie la portée du moyen qui doit dès lors s'analyser comme un moyen nouveau lequel est tardif et, par conséquent, irrecevable, n'étant pas d'ordre public;

Considérant qu'une activité étrangère à la résidence, en l'occurrence de petite industrie, est admissible en zone d'habitat, pour autant qu'elle soit compatible avec le voisinage immédiat au lieu d'être un obstacle à ce que puisse être pleinement remplie la fonction d'habitation de la zone et par conséquent de devoir au moins être isolée dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement; qu'en d'autres termes, l'activité ne doit pas avoir avec la fonction résidentielle un rapport plus étroit que le rapport négatif qui consiste à ne pas perturber cette fonction principale; qu'il appartient au Conseil d'Etat de vérifier, à travers le dossier administratif et la motivation du permis, si l'administration a réellement apprécié la compatibilité de l'installation avec le voisinage immédiat mais qu'il ne lui appartient pas de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative, sauf à sanctionner une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'en l'espèce, la motivation du permis, lequel fait sienne la réponse de l'architecte de la commune aux réclamations des riverains, montre que l'autorité a apprécié concrètement la compatibilité de l'installation avec le voisinage immédiat; que, par ailleurs, cette motivation et le dossier sur lequel elle s'appuie, ne permettent pas de considérer que l'auteur de l'acte aurait commis, ce faisant, une erreur manifeste d'appréciation; qu'ainsi, les photographies et plans qui figurent au dossier n'illustrent pas un changement significatif par rapport à la situation antérieure ou une atteinte notable aux vues ou à l'ensoleillement dont le requérant aurait disposé auparavant; qu'en effet, un entrepôt existait déjà sur les lieux; que, certes, le mur sera rehaussé, mais, comme le relève la motivation du permis, seulement de 85 centimètres et uniquement sur la moitié; que la partie la plus haute du bâtiment se situe à 5,40 mètres du sol et à 3,40 mètres de la propriété du requérant, dont la maison est distante d'environ 9 mètres du mur séparatif et surélevée d'environ 70 centimètres; que, dès lors, même si la construction projetée se situe au sud de la propriété du requérant, la perte d'ensoleillement qui en résultera ne peut qu'être minime compte tenu des distances et de la hauteur du bâtiment litigieux; qu'elle est en outre tout à fait admissible en zone d'habitat, où le terrain litigieux a vocation à accueillir une construction; qu'en ce qui concerne les mesures d'insonorisation prises et rappelées dans le permis, le requérant ne les conteste pas sérieusement, de même qu'il n'établit en aucune manière qu'en raison de la rotation des véhicules, les portes des ateliers resteront ouvertes; que, par ailleurs, l'augmentation du charroi est seulement affirmée par le requérant alors qu'il existe déjà

un entrepôt au même endroit et que la notice l'estime négligeable; qu'à supposer même que, comme le soutient le requérant, des semi-remorques doivent emprunter la rue de la Vesdre pour atteindre l'atelier de menuiserie, leur fréquence que le requérant reste d'ailleurs en défaut d'établir, ne peut guère être importante, s'agissant de desservir un atelier communal ne développant pas une activité industrielle; que, quant à la proposition alternative avancée par le requérant, consistant à implanter les ateliers dans le prolongement des locaux de l'échevinat des travaux, elle apparaît pour la première fois dans la requête en annulation en sorte qu'il ne peut être reproché à la partie adverse de ne pas en avoir tenu compte; que cette proposition revient aussi à demander au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative; que, pour le surplus, la comparaison faite avec le CWATUP actuel n'est pas pertinente, la nouvelle zone d'activité économique (Z.A.E.) étant normalement destinée à accueillir des entreprises à vocation industrielle qui ne pourraient s'installer en zone d'habitat; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-deux septembre deux mille cinq par :

Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MM.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
	KOVALOVSZKY,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

M.-Chr. MALCORPS.

Le Président f.f.,

S. GUFFENS.