

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 154.480 du 3 février 2006

A.164.662/XIII-3809

En cause :

WERY Ernest,
ayant élu domicile chez
Me Annick JACKERS, avocat,
boulevard Piercot 4/014
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société privée à responsabilité limitée
GASIAUX et Fils**,

ayant élu domicile chez
Me Benoît DEMANET, avocat,
rue des Volontaires 6a
5030 Gembloux,

2. **la Commune de Perwez**,

ayant élu domicile chez
Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles.

-

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 juillet 2005 par Ernest WERY qui demande l'annulation du permis délivré le 10 mai 2005 par le Ministre wallon du Développement territorial à la société privée à responsabilité limitée GASIAUX et Fils en vue de la construction d'un show-room et de bureaux au rez-de-chaussée, d'un entrepôt et d'un

local pour le personnel au sous-sol ainsi que pour l'abattage d'un arbre sur un bien situé avenue Wilmart à Perwez, et cadastré section D/2, n° 764b;

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu les requêtes introduites les 4 et 12 août 2005 par lesquelles la société privée à responsabilité limitée GASIAUX et Fils et la commune de Perwez demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 20 décembre 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 10 janvier 2006 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. JACKERS, avocat, comparaisant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, Me J.-Fr. PÜTZ, loco Me B. DEMANET, avocat, comparaisant pour la première partie intervenante, et Me Fr. VAN DEN BOSCH, avocat, comparaisant pour la seconde partie intervenante;

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

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 20 juillet 2004, le gérant de la S.P.R.L. GASIAUX et Fils demande à la commune de Perwez l'autorisation de construire un show-room et des bureaux au rez-de-chaussée, un entrepôt et un local pour le personnel au sous-sol ainsi que d'abattre

un arbre sur un bien situé avenue Wilmart à Perwez cadastré section D/2, n° 764b. Il est accusé réception de cette demande le 18 août 2004.

Une enquête publique est organisée du 16 août au 2 septembre 2004. Quatre réclamations sont adressées à la première partie intervenante.

3. Le 7 septembre 2004, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) de Perwez émet un avis favorable conditionnel.

4. Le 27 septembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de Perwez donne un avis favorable conditionnel.

5. Le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable le 9 novembre 2004.

6. Le 22 novembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins octroie le permis sollicité.

7. Le 8 décembre 2004, le fonctionnaire délégué forme un recours contre le permis du 22 novembre 2004 auprès du Gouvernement wallon.

8. Le requérant introduit, le 1^{er} février 2005, une demande de suspension et une requête en annulation devant le Conseil d'Etat contre le permis du 22 novembre 2004. Cette affaire, enrôlée sous le numéro A.159.625/XIII-3635, a donné lieu à un arrêt n° 149.666 du 30 septembre 2005 rejetant les recours en suspension et en annulation.

9. Le 20 janvier 2005, la Commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur la demande de permis formé par la S.P.R.L. GASIAUX et Fils.

10. Le 22 avril 2005, la première partie intervenante envoie une lettre de rappel à la partie adverse. Cette lettre est réceptionnée le 25 avril 2005.

11. Le 10 mai 2005, le Ministre octroie le permis sollicité par la première partie intervenante et le lui envoie le 23 mai 2005. Cette décision qui est l'acte attaqué est rédigé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Considérant que la S.P.R.L. GAZIAUX ET FILS a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un terrain sis à 1360 PERWEZ, avenue Wilmart, cadastré section D/2, n° 164 B et ayant pour objet la construction d'un show-room avec entrepôt au sous-sol;

Considérant qu'en date du 22 novembre 2004, le Collège des bourgmestre et échevins de la Commune de PERWEZ a délivré le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins a été réceptionnée par le fonctionnaire délégué le 03 décembre 2004;

Considérant que le fonctionnaire délégué a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon au motif suivant : «La décision du Collège échevinal n'est pas motivée au regard des observations contenues dans mon avis du 09/11/2004»;

Considérant que dans son avis du 09 novembre 2004, le fonctionnaire délégué précisait que :

« Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;
Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone;
Considérant que le projet a été soumis à publicité et a suscité quatre réclamations;
Vu l'avis favorable de la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire émis en séance du 07/09/2004;
Vu l'avis favorable du Collège échevinal dans sa délibération du 27/09/2004;
Considérant que la parcelle semble trop étroite pour une telle construction;
Considérant que le développement de ce type d'activité le long d'une voirie régionale à l'entrée de l'agglomération va à l'encontre des principes développés par le Schéma de développement de l'espace régional;
Considérant que l'impact paysager est désastreux pour une entrée d'agglomération; que le projet ne s'intègre pas au contexte;
Considérant que le projet ne respecte pas le règlement général sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;
AVIS DEFAVORABLE»;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins dans sa décision du 22 novembre 2004, motive sa décision d'octroi du permis d'urbanisme par : « Vu l'environnement bâti existant et la configuration des lieux »; que cette phrase n'est pas une motivation mais une expression stéréotypée dépourvue de précision quant au bâti existant; qu'il convient dès lors, de déclarer le recours du fonctionnaire délégué recevable;

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code wallon;

Considérant que les parties et la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine ont été invitées à comparaître à une audience devant la Commission d'avis qui a eu lieu le 20 janvier 2005;

Considérant que cette Commission a transmis, en date du 14 février 2005, l'avis suivant :

« Vu le décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP, publié au Moniteur Belge du 21 septembre 2002 et entré en vigueur le 01^{er} octobre 2002;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 modifiant le CWATUP en ce qui concerne la Commission d'avis et l'instruction des recours auprès du Gouvernement, publié au Moniteur Belge du 23 septembre 2003;

Compte tenu de ce que la SPRL GAZIAUX a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1360 PERWEZ, avenue Wilmart et ayant pour objet la construction d'un show-room avec entrepôt au sous-sol;

Compte tenu de ce que le fonctionnaire délégué a fait recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre du permis d'urbanisme délivré à la demanderesse par le Collège des Bourgmestre et Echevins de PERWEZ;

Compte tenu de ce que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ; que le projet est conforme à la destination de la zone;

Compte tenu de ce qu'en ce qui concerne la recevabilité du recours du fonctionnaire délégué, la Commission se rallie à l'analyse qui est faite par la DGATLP dans sa proposition d'arrêté;

Compte tenu de ce que la Commission constate, sur le fond, que cette zone est manifestement dévolue à ce type d'activité et ne pose dès lors, aucun problème de compatibilité;

Compte tenu de ce que l'architecture proposée est effectivement semblable aux bâtiments précédemment autorisés sur le site;

Compte tenu toutefois, de ce que le projet ne semble pas totalement conforme au Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite; qu'il est indispensable pour une nouvelle construction ayant une vocation commerciale de s'y conformer;

Compte tenu de ce qu'il s'agit, dans le cas d'espèce, d'éléments de faible ampleur ne nécessitant pas la production de plans modifiés;

Au vu de ce qui précède, la Commission rend, à l'unanimité, un avis favorable sur cette demande de permis d'urbanisme sous condition de respecter totalement les articles 414 et suivants du CWATUP»;

Considérant que les demandeurs ont envoyé une lettre de rappel en date du 22 avril 2005; que celle-ci a été réceptionnée par le Gouvernement en date du 25 avril 2005;

Considérant que la parcelle est située en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de $\pm 100,00$ m à partir de la voirie, et le solde en zone agricole au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ adopté par Arrêté royal du 28 mars 1979, lequel n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le recours porte sur la construction d'un show-room avec entrepôt en sous-sol; qu'en fait, le bâtiment est destiné à abriter les activités d'une entreprise commercialisant du matériel sanitaire et de chauffage; que le rez-de-chaussée comprend un show-room avec bureaux et sanitaires; que le sous-sol comprend l'entrepôt de stockage, un local réservé au personnel et un local pour le chauffage;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que l'article 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine dispose que : «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»;

Considérant qu'à proximité immédiate est implanté un garage avec show-room (Toyota), lequel a obtenu un permis d'urbanisme pour un agrandissement à l'arrière en date du 09 septembre 1997;

Considérant qu'au regard du contexte bâti et non bâti environnant, il paraît manifeste que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone; que l'activité exercée sur place est compatible avec le voisinage;

Considérant que le bâtiment préserve des reculs latéraux de plus de 3 mètres;

Considérant que les matériaux prévus en parement et le gabarit du bâtiment sont fort semblables à ceux du garage avec show-room implanté à proximité; que le projet s'intègre donc à l'environnement bâti proche;

Considérant cependant, que le projet n'est pas totalement conforme au Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et suivants du Code wallon) ; que toutefois, cette remarque peut être conditionnée au permis d'urbanisme;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 16 août au 02 septembre 2004, et ce, conformément à l'article 330, 2° du Code wallon; que celle-ci a fait l'objet de 4 réclamations portant notamment sur

- la mauvaise intégration dans la zone, laquelle est exclusivement constituée de champs et villas à l'exception du garage «Maniquet»;
- la présence d'une toiture plate;
- la contradiction avec la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;
- des lacunes dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire émis en date du 07 septembre 2004;

Vu l'avis favorable du Ministère de l'Équipement et des Transports;

Vu l'avis réputé favorable par défaut du Service Régional d'Incendie, faute de s'être prononcé dans les délais prévus à l'article 116 du Code wallon;

DECIDE

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. GAZIAUX ET FILS est octroyé moyennant le respect des conditions suivantes :

- résoudre le problème d'écoulement des eaux en prévoyant un égouttage séparatif;
- ne pas abattre l'arbre sis à l'avant de la parcelle;
- se conformer au règlement général sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;
- se conformer au nouvel avis du Service Régional d'Incendie à solliciter.

(...)"

Considérant que, par requêtes introduites les 4 et 12 août 2005, la société privée à responsabilité limitée GASIAUX et Fils et la commune de Perwez demandent à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que la S.P.R.L. GASIAUX et Fils soulève une exception d'irrecevabilité tirée du défaut d'intérêt; que, selon elle, le requérant n'aurait pas de vue depuis son habitation sur le terrain où les travaux contestés seront réalisés et qui serait éloigné de plus de 200 mètres;

Considérant que l'habitation du requérant est située dans la même avenue que le terrain sur lequel les constructions autorisées vont prendre place; qu'à supposer même qu'il n'ait pas une vue sur ce terrain depuis son habitation, il en aura cependant une lorsqu'il se déplacera dans cette avenue; que, par ailleurs, une activité économique étant appelée à se développer dans ces constructions, celle-ci générera inévitablement certaines nuisances - fussent-elles réduites - qui sont susceptibles d'affecter le requérant en sa qualité de voisin; que ce dernier dispose d'un intérêt à obtenir l'annulation de la décision litigieuse; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles 1^{er}, 13 à 15, 19, 25, 27, 35, 393, 395, 396 et 402 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'arrêté royal du 28 mars 1979 adoptant le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, de l'arrêté ministériel du 4 novembre 2003 délimitant le périmètre du territoire communal de la commune de Perwez pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme, du principe général de bonne administration, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que, dans une première branche, le requérant fait valoir qu'il n'est pas exclu qu'une partie de la construction autorisée débordera dans la zone agricole, ni l'acte attaqué, ni le dossier soumis à l'appui de la demande de permis n'établissant qu'il n'en serait pas ainsi; qu'en outre, à son estime, la construction autorisée mettrait en danger la destination principale de la zone et ne serait pas compatible avec le voisinage; qu'il soutient qu'il ressortirait de la motivation de la décision litigieuse que la partie adverse n'aurait eu égard qu'à la situation d'un garage voisin et non au reste du voisinage alors que le reste du voisinage serait composé d'habitations individuelles, de prairies et de champs; qu'il relève que la construction contestée ne serait pas compatible avec le voisinage, que l'activité appelée à être exercée dans la construction litigieuse cumulée

aux autres activités non résidentielles déjà développées dans la zone d'habitat à caractère rural concernée mettra la destination principale de celle-ci en péril;

Considérant qu'en une deuxième branche, le requérant reproche à la partie adverse de s'être écartée de la ligne de conduite qu'elle s'est fixée dans le schéma de développement de l'espace régional (SDER) alors qu'elle n'aurait pas pu le faire sans expliquer pour quelle raison elle s'en écartait;

Considérant que, dans la troisième branche du moyen, le requérant estime que la construction autorisée porterait atteinte au bon aménagement des lieux comme l'aurait précisé le fonctionnaire délégué; que cette situation serait d'autant plus critiquable qu'il existerait à proximité une zone d'activité économique dans laquelle l'activité concernée aurait parfaitement pu être mise en oeuvre et que la partie adverse ne justifierait pas son choix;

Considérant qu'en une quatrième branche, le requérant critique la motivation de l'acte attaqué qui serait insuffisante;

Considérant, quant à la première branche, que rien n'indique dans le dossier administratif qu'une partie de la construction débordera dans la zone agricole;

Considérant, quant à la mise en danger de destination principale de la zone et l'incompatibilité du projet avec le voisinage, visés également dans la première branche ainsi que l'atteinte au bon aménagement des lieux, objet de la troisième branche, que l'acte attaqué contient la motivation suivante :

" Considérant qu'à proximité immédiate est implanté un garage avec show-room (Toyota), lequel a obtenu un permis d'urbanisme pour un agrandissement à l'arrière en date du 09 septembre 1997;

Considérant qu'au regard du contexte bâti et non bâti environnant, il paraît manifeste que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone; que l'activité exercée sur place est compatible avec le voisinage;

Considérant que le bâtiment préserve des reculs latéraux de plus de 3 mètres;

Considérant que les matériaux prévus en parement et le gabarit du bâtiment sont fort semblables à ceux du garage avec show-room implanté à proximité; que le projet s'intègre donc à l'environnement bâti proche";

Considérant que la motivation se réfère exclusivement à l'existence "à proximité immédiate" d'un garage avec show-room mais s'abstient de décrire l'environnement se situant autour du projet en question, notamment le "contexte bâti et

non bâti environnant", lequel selon les photographies jointes au dossier est largement constitué de maisons d'habitation;

Considérant que, dès lors, la motivation de l'arrêté attaqué ne permet pas de savoir si l'autorité a complètement examiné la question de savoir si le projet met en péril la destination principale de la zone et est compatible avec le voisinage; que ces éléments devaient d'autant plus être motivés qu'ils fondaient l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et le recours qu'il avait introduit auprès du Gouvernement;

Considérant, quant à la deuxième branche, que la motivation est muette quant au SDER et n'explique nullement les raisons qui justifient qu'il soit dérogé à cette ligne de conduite que constitue le SDER; qu'ici également, l'avis du fonctionnaire délégué et son recours au Gouvernement s'appuyaient sur cet élément;

Considérant qu'il s'ensuit que le moyen est manifestement fondé en toutes ses branches,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la société privée à responsabilité limitée GASIAUX et Fils et la commune de Perwez dans la procédure en référé sont accueillies.

Article 2.

Est annulé le permis délivré le 10 mai 2005 par le Ministre wallon du Développement territorial à la société privée à responsabilité limitée GASIAUX et Fils en vue de la construction d'un show-room et de bureaux au rez-de-chaussée, d'un entrepôt et d'un local pour le personnel au sous-sol ainsi que pour l'abattage d'un arbre sur un bien situé avenue Wilmart à Perwez, et cadastré section D/2, n° 764b.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la société privée à responsabilité limitée GASIAUX et Fils et de la commune de Perwez à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trois février deux mille six par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{lle} WIAME, greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.