

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 163.290 du 6 octobre 2006

A.177.219/XIII-4304

En cause :

1. **REGOUT** Alain,
2. **LAFFINEUR** Pascal,
ayant élu domicile chez
Mes Jan STIJNS et
Y. NELISSEN GRADE, avocats,
Philipssite 5
3001 Louvain,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **JANSSENS** Alain,
2. **LIESSE** Florence,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG et
Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 29 septembre 2006 par Alain REGOUT et Pascal LAFFINEUR, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 15 mai 2006 délivrant un permis d'urbanisme à Alain JANSSENS, pour la

construction d'un hangar et d'une annexe sur un bien sis à Perwez (Malèves-Sainte-Marie - Wastinnes), rue du Prieuré, cadastré 2^{ème} division, section B n° 401 M;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation de la même décision;

Vu l'ordonnance du 29 septembre 2006 , notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le 2 octobre 2006 à 14.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. DE WULF, loco Mes J. STIJNS et Y. NELISSEN GRADE, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me N. FORTEMPS, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat;

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 de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 15 novembre 2004, Alain JANSSENS, agriculteur, introduit auprès de l'administration communale de Perwez une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un hangar et d'une annexe sur une parcelle sise à Malèves-Sainte-Marie -Wastinnes, rue du Prieuré, cadastré 2^{ème} division, section B n° 401 M.

Le terrain est situé en zone agricole d'intérêt paysager.

La demande indique que la construction sera destinée à l'entrepôt de petit matériel agricole.

Le premier requérant habite une maison située en face de la construction projetée, tandis que le second requérant habite une maison située sur la parcelle à droite de celle-ci.

2. Le 22 décembre 2004, la Direction générale de l'agriculture donne l'avis suivant :

" (...)

L'implantation, la volumétrie et la qualité du projet, l'aménagement actuel de la parcelle et son environnement immédiat ne nous pas penser à un projet d'une construction agricole. C'est au sein même du siège de l'exploitation existante que l'implantation du hangar correctement dimensionné devrait trouver sa place. Cette construction n'est pas indispensable à la poursuite et au développement de l'exploitation. Conformément à l'article 35 du CWATUP, AVIS DEFAVORABLE".

3. Le 10 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Perwez émet un avis favorable motivé comme suit :

" (...)

Vu l'environnement bâti existant et la configuration des lieux;
Attendu que le bien est repris dans un périmètre soumis au Règlement Général sur les Bâtisses en Site rural;
Attendu que le projet répond aux prescriptions dudit règlement;
Attendu qu'au vu de l'environnement bâti existant, l'endroit proposé par le bâtisseur semble la seule implantation possible;
Attendu que le hangar destiné au stockage du matériel, est situé à proximité du reste des bâtiments de la ferme;
(...)"

4. Le 10 février 2005, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable motivé comme suit :

" Considérant que les motivations développées par l'agriculture sont pertinentes et qu'il y a lieu d'en tenir compte;

Vu l'article 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Considérant que cet article précise que «la zone agricole ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation»;

Considérant que cette condition ne semble pas être rencontrée et qu'en conséquence il faut considérer que la demande n'est pas conforme à la destination de la zone;

Considérant que le projet est de nature à porter préjudice à l'intérêt paysager de la zone;

(...)"

5. Le 21 février 2005, le collège des bourgmestre et échevins refuse en conséquence le permis sollicité.

6. Le 25 mars 2005, Alain JANSSENS introduit un recours contre ce refus auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 30 mai 2005, la commission d'avis sur les recours donne un avis défavorable dans l'état actuel du dossier motivé comme suit :

- " Compte tenu de ce que la Direction générale estime que le projet ne rencontre pas le prescrit de l'article 35 du CWATUP en ce que rien ne démontre que les bâtiments se rapportent à des constructions indispensables à l'exploitation agricole du demandeur; que celle-ci estime que les bâtiments s'écartent de la typologie habituelle des bâtiments agricoles; que de surcroît, la direction générale estime qu'il y a lieu d'implanter les bâtiments projetés en relation avec les bâtiments existants afin de composer un ensemble cohérent;

Compte tenu de ce que la Commission estime que la motivation développée par la Direction générale, en ce qui concerne la non compatibilité du projet avec l'article 35 du CWATUP, est pertinente; que le demandeur ne démontre à aucun moment le caractère indispensable des constructions projetées pour son exploitation existante alors qu'il s'agit d'une des conditions fixées à l'article 35 du CWATUP pour justifier la compatibilité du projet avec la destination principale de la zone;

Compte tenu de ce que la Commission estime que la distinction (éloignement) des bâtiments n'est pas synonyme d'incohérence dès lors qu'elle trouve une justification fonctionnelle et/ou urbanistique; que la juxtaposition de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est parfois bien plus dommageable à la lecture du paysage qu'un éloignement mesuré; qu'en l'espèce, le projet est de nature à former un ensemble cohérent avec le bâti existant, pris dans sa perception d'ensemble et non par rapport aux seuls bâtiments de l'exploitation;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet, quant à sa typologie et son implantation, présente une certaine qualité; qu'en effet celui-ci se situe en about d'une zone urbanisée; que l'articulation des volumes permet d'implanter le bâtiment principal en rapport avec le bâti existant à gauche tout en marquant, par l'intermédiaire du volume annexe, la fermeture de la zone urbanisée de sorte que le projet tel qu'implanté constitue une «porte»;

Compte tenu de ce que le projet présente une volumétrie et des matériaux de nature à assurer son intégration dans l'environnement bâti existant;

Compte tenu dès lors de ce que pour autant que le caractère indispensable à l'exploitation soit démontré, la Commission estime que le bâtiment pourrait être accepté;

Dans l'état actuel du dossier, la Commission émet un avis défavorable".

8. Le 15 mai 2006 est adopté l'arrêté attaqué motivé principalement comme suit :

- " Considérant que, dans le cadre du recours, l'architecte du demandeur a signalé que le bâtiment était situé à proximité du siège d'exploitation (en face), qu'il était destiné au stockage de matériel agricole et qu'un effort particulier avait été fait quant au choix de l'implantation et des matériaux pour s'intégrer au mieux au contexte bâti;

Considérant, dès lors, que la demande est conforme à la destination générale de la zone telle que définie à l'article 35 du Code; que, par ailleurs, le projet répond aux règles urbanistiques particulières et caractéristiques de la Hesbaye (RGBSR);

Considérant, comme le signale la Commission d'avis sur les recours, qu'il y a lieu d'estimer que le projet, quant à sa typologie et son implantation, présente une certaine qualité; qu'il se situe en about d'une zone urbanisée; que l'articulation des volumes permet d'implanter le bâtiment principal en rapport avec le bâti existant à gauche tout en marquant, par l'intermédiaire du volume annexe, la fermeture de la zone urbanisée de sorte que le projet constitue un «effet de porte»; que le projet présente une volumétrie et des matériaux de nature à assurer son intégration dans l'environnement bâti existant;

Considérant, dès lors, que plus rien ne s'oppose à la délivrance du permis d'urbanisme";

Considérant que par requête déposée à l'audience le 2 octobre 2006, Alain JANSSENS, bénéficiaire du permis, demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que par requête déposée à l'audience le 2 octobre 2006, Florence LIESSE, propriétaire du terrain sur lequel doit s'implanter la construction, demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que les requérants soutiennent n'avoir eu connaissance du permis que le 25 septembre 2006; qu'ils n'indiquent pas la manière dont ils en ont été informés;

Considérant que les intervenants contestent le recours à la procédure d'extrême urgence; qu'ils affirment que le permis d'urbanisme a été affiché dès la mi-mai 2006 et que les travaux de terrassement ont commencé déjà dans la dernière quinzaine d'août; qu'ils déposent une attestation d'un voisin ayant constaté l'affichage du permis dans le courant du mois de juin 2006, ainsi qu'une facture pour une livraison de béton le 12 septembre 2006;

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel, et ne peut être admis qu'en cas d'imminence du péril que la procédure de suspension a pour objet de prévenir, et à la condition que le demandeur ait fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible; qu'en l'espèce, les requérants qui soutiennent avoir eu connaissance de l'existence du permis le 25 septembre 2006 ont introduit la présente demande le 28 du même mois; que les affirmations et les seuls documents déposés par la partie intervenante ne suffisent pas

à établir que les requérants en auraient eu connaissance bien avant; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave, les requérants font valoir que "le hangar autorisé aura un effet d'obstruction et d'écrasement, lequel aura également un impact extrêmement préjudiciable sur la jouissance que chaque requérant a de sa propriété et notamment, à titre subsidiaire, sur la valeur patrimoniale de sa propriété"; que le second requérant précise qu'il "se retrouvera avec un mur aveugle de presque 7 mètres à moins de treize mètres de son habitation";

Considérant que les requérants ne déposent aucune pièce à l'appui de leur préjudice;

Considérant que le projet autorisé comporte deux bâtiments, soit, d'une part, un hangar implanté perpendiculairement et en retrait de 6,70 mètres de la voirie, de 13 mètres de long et 7,60 mètres de large, d'une hauteur de 3,80 mètres sous corniche et de 6,80 mètres au faîte, et, d'autre part, un abri implanté parallèlement et le long de la voirie, de 3,36 mètres de long et 2,60 mètres de large, d'une hauteur de 2,65 mètres sous corniche et 4 mètres au faîte; qu'il n'est donc pas question d'un mur aveugle de 7 mètres de haut;

Considérant qu'il ressort des seules photos déposées par les intervenants, certes de médiocre qualité mais suffisamment lisibles, que le premier requérant qui habite de l'autre côté de la voirie n'aura pas ou guère de vue sur les constructions dès lors que sa propriété est bordée d'une haute haie; que les intervenants font valoir, sans être contestés, qu'aucune pièce de vie n'est orientée vers la voirie; que l'habitation du second requérant implantée parallèlement en retrait de la voirie est bordée d'une haie; que les intervenants font valoir, sans être non plus contestés, que l'étage de l'habitation ne comporte, sur le pignon donnant du côté du projet litigieux que d'une petite fenêtre et que toutes les pièces de vie sont orientées vers le fond du jardin du second requérant;

Considérant que, dès lors, compte tenu de la configuration des lieux, de l'implantation choisie pour le projet, de la distance séparant le hangar litigieux des habitations des requérants, à savoir environ treize mètres pour le second requérant, de la volumétrie des bâtiments projetés, le risque d'un effet d'écrasement et d'obstruction ne peut être tenu pour établi;

Considérant, pour le surplus, qu'à supposer la gravité de la perte de la valeur patrimoniale des propriétés des requérants, un tel préjudice financier n'est pas difficilement réparable;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par Alain JANSSENS et Florence LIESSE dans la procédure en référé d'extrême urgence sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Alain JANSSENS et Florence LIESSE, liquidés à la somme de 250 euros, sont mis à la charge des requérants.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle} WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.