

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 75.905 du 24 septembre 1998

A.76.797/XIII-450

En cause : **de WASSEIGE** Marc,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre LEJEUNE, avocat,
 boulevard Frère Orban 34/24
 4000 Liège,

 contre :

 1. **la Commune de Ramillies**,

 2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 décembre 1997 par Marc de WASSEIGE qui demande l'annulation du permis de bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Ramillies le 22 octobre 1997 à M. et M^{me} Philippe DUCHENE-LUYCKX, tendant à transformer une habitation et à déplacer un atelier de menuiserie sur un bien situé rue de Fauconval, 38 à Huppaye et cadastré section A, n° 492w;

Vu les mémoires en réponse;

Vu le rapport de M^{me} GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 25 juin 1998 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 8 juillet 1998 à 10 heures, date à laquelle l'affaire a été remise à l'audience du 10 septembre 1998 à 9.30 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

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

Entendu, en son avis conforme, M^{me} GUFFENS, auditeur;

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

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

1. Marc de WASSEIGE réside à Huppaye, rue de Fauconval, 33, dans une maison dont il est propriétaire; il est de même propriétaire d'un terrain à bâtir proche.

2. M. et M^{me} Philippe DUCHENE-LUYCKX, résidant en face du requérant, sollicite, par une demande dont il est accusé réception le 12 septembre 1997, l'autorisation de "transformer (leur) habitation et de déplacer (leur) atelier de menuiserie".

Des plans déposés, il semble que l'ancien atelier de menuiserie qui occupait l'aile arrière de la maison occuperait tout l'avant, soit plus du double de surface. Un nouveau garage ("car-port") serait construit à gauche de la maison.

3. Le 17 septembre 1997, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis préalable favorable sur cette demande motivé comme suit :

" Vu la situation de la construction en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que, par son gabarit et son architecture, le projet s'intègre bien au paysage bâti;

Constate que ce projet ne présente aucune incidence sur l'environnement et émet un avis préalable favorable sur cette demande.

Cet avis porte uniquement sur l'aspect "urbanisme" (demande de permis de bâtir) et ne porte pas sur l'aspect "exploitation d'une menuiserie".

4. Le 21 octobre 1997, le fonctionnaire délégué émet l'avis suivant :

" Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m depuis la voirie puis zone agricole;

Vu la décision du collège échevinal en séance du 17/09/1997;

Vu la configuration des lieux;

Considérant que les extensions projetées sont en harmonie avec le site;

Vu la notice d'évaluation préalable des incidences du projet sur l'environnement;

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE du respect des droits civils des tiers (mur mitoyen ou présumé tel).

Remarque : - le présent avis concerne uniquement l'aspect architectural du projet;
- un permis d'exploiter une menuiserie doit faire l'objet d'un dossier distinct".

5. Le 22 octobre 1997, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis de bâtir attaqué; ce permis se présente comme suit :

" Vu la demande introduite par M. et M^{me} DUCHENE-LUYCKX Philippe, rue de Fauconval, 38 - 1367 Huppaye, relative à un bien sis à la même adresse, cadastré section A n° 492w, et tendant à transformer l'habitation et déplacer l'atelier de menuiserie;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 12/09/1997;

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, notamment le livre premier et les articles 232 à 239, 301 et 302;

Vu l'article 90, 8°, de la loi communale, tel qu'il est remplacé par la loi du 29 mars 1962, article 71, et modifié par la loi du 27 mai 1975, article 1^{er}, 17°;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

«* Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m depuis la voirie puis zone agricole;

* Vu la décision du collège échevinal en séance du 17/09/1997;

* Vu la configuration des lieux;

* Considérant que les extensions projetées sont en harmonie avec le site;

* Vu la notice d'évaluation préalable des incidences du projet sur l'environnement;

* AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE du respect des droits civils des tiers (mur mitoyen ou présumé tel).

Remarque : - le présent avis concerne uniquement l'aspect architectural du projet;

- un permis d'exploiter une menuiserie doit faire l'objet d'un dossier distinct».

ARRETE :

Art. 1^{er} - Le permis est délivré à M. et M^{me} DUCHENE-LUYCKX Philippe qui devront respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué.

Remarque : Le présent permis ne vaut pas autorisation d'exploiter l'atelier de menuiserie. Il ne préjuge en rien de la suite qui sera réservée à la demande en autorisation d'exploiter".

6. Entre-temps, par une demande, datée du 8 septembre 1997, Philippe DUCHENE demande l'autorisation d'exploiter un atelier de menuiserie.

Il est renseigné qu'il s'agit de la mise en activité d'un établissement nouveau (bien que le document comporte des mentions manuscrites barrées libellées comme suit : "pas encore d'autorisation - déplacement dans même volume d'un atelier").

La puissance motrice annoncée est de 14,8 Kw. Il s'agit donc d'un établissement de classe I.

7. Le requérant et son épouse sont avisés personnellement de la demande dans le cadre de l'enquête de commodo et incommodo par une lettre de la commune du 21 novembre 1997. C'est à la suite de cet avis que le requérant prend connaissance du permis de bâtir.

8. Du mémoire en réponse déposé par la première partie adverse, il ressort qu'il y aurait eu deux réclamations;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation de l'article 170.1. du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), et de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il reproche à l'autorité de n'avoir pas

examiné si l'activité artisanale envisagée était compatible avec le voisinage immédiat, ce qui ressortirait du libellé même de l'acte attaqué selon lequel la partie adverse a exclusivement procédé à l'examen du projet sous l'angle architectural;

Considérant que les parties adverses répondent qu'elles ont vérifié la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat comme en témoignent les avis favorables du collège et du fonctionnaire délégué; que, pour le surplus, elles ont voulu attirer l'attention du bénéficiaire du permis sur la nécessité d'obtenir, par ailleurs, une autorisation d'exploitation;

Considérant que l'article 170.1.0. du CWATUP 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 que l'article 171.1.2. énonce ce qui suit :

" Les zones d'habitat peuvent faire l'objet des indications supplémentaires suivantes :

(...)

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 les activités non résidentielles et non agricoles sont autorisées dans une zone d'habitat

à caractère rural pour autant qu'elles respectent les mêmes critères que ceux applicables en zone d'habitat et notamment qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat; que, dans l'appréciation de la compatibilité, il y a lieu de tenir compte de la nature et de l'importance de l'activité et de son caractère perturbateur, soit que ce caractère soit intrinsèque, soit qu'il le soit en raison des caractéristiques de l'environnement immédiat;

Considérant que l'autorité qui délivre le permis doit procéder à l'examen de cette compatibilité; que cet examen doit ressortir du dossier et certainement aussi, depuis la loi sur la motivation formelle, du permis délivré; que la simple constatation que l'établissement est compatible avec le voisinage immédiat, est dès lors insuffisante;

Considérant que, en l'espèce, l'avis préalable du collège des bourgmestre et échevins n'est pas motivé sur ce point, si ce n'est par une formule stéréotypée; que le fonctionnaire délégué n'examine même pas dans son avis la compatibilité des activités avec le voisinage immédiat, se contentant d'un examen strictement urbanistique; qu'il vise sans plus la notice d'évaluation; que l'examen de la compatibilité n'apparaît dès lors pas à suffisance de l'avis du fonctionnaire délégué; que l'acte attaqué ne contient aucune considération relative à cette compatibilité; que les explications contenues dans les écrits de procédure ne peuvent être prises en compte; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Ramillies le 22 octobre 1997 à M. et M^{me} Philippe DUCHENE-LUYCKX, tendant à transformer une habitation et à déplacer un atelier de menuiserie sur un bien situé rue de Fauconval, 38 à Huppaye et cadastré section A, n° 492w.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-quatre septembre 1900 nonante-huit par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.