

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 76.803 du 5 novembre 1998

A.75.584/XIII-151

En cause : **PERAZZO** Vito,
ayant élu domicile chez
Me Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons,

contre :

**la Députation permanente du
Conseil provincial du Hainaut.**

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 septembre 1997 par Vito PERAZZO qui demande l'annulation de "la délibération du 5 juin 1997 de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut, accordant à Monsieur et Madame GERACI-WACQUIEZ l'autorisation de bâtir un bâtiment pour artisanat sur une parcelle de terrain sise à Binche (Péronnes), rue Albert Elisabeth, 259, cadastrée section B, n° 432t3";

Vu l'arrêt n° 69.811 du 25 novembre 1997 suspendant l'exécution de l'acte précité;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par la partie adverse;

Vu le mémoire ampliatif;

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

Vu l'ordonnance du 7 mai 1998 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 21 septembre 1998, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 octobre 1998;

Entendu, en son rapport, M. HANSE, conseiller d'Etat;

Entendu, en ses observations, Me X. BEAUVOIS, loco Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour le requérant;

Entendu, en son avis contraire, M. QUINTIN, 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 de la requête se présentent comme suit :

1. Vito PERAZZO réside à Péronnes, rue Albert Elisabeth, n° 257.

Son voisin, M. GERACI, exerçant la profession de chauffagiste, utilise l'immeuble situé au n° 259 pour stocker ses matériaux.

Envisageant de transférer son activité de stockage dans un hangar à ériger sur le terrain situé à l'arrière de son immeuble, cadastré section B n° 432t3, et classé en

zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies, M. GERACI introduit, le 29 juin 1995, une demande de permis de bâtir auprès de l'administration communale de Binche.

Le 31 juillet 1995, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Binche délivre le permis sollicité.

2. Le 17 novembre 1995, les époux GERACI introduisent une nouvelle demande de permis de bâtir, le permis octroyé étant considéré comme caduc par la ville de Binche en raison d'une erreur contenue dans l'avis d'enquête et relative à la hauteur du bâtiment projeté.

Le 29 janvier 1996, malgré l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, le collège des bourgmestre et échevins accorde l'autorisation de bâtir.

Ce permis est annulé par l'arrêt n° 59.884 du 5 juin 1996, le Conseil d'Etat ayant constaté qu'il n'avait pas été délivré de l'avis conforme du fonctionnaire délégué alors qu'il n'existait pas de plan particulier d'aménagement pour le territoire où devait s'ériger la construction en projet.

3. Le 20 août 1996, les époux GERACI-WACQUIEZ introduisent un nouveau dossier auprès de la ville de Binche "en vue de l'obtention d'un permis de bâtir pour la construction d'un bâtiment pour artisanat (dossier de régularisation)".

4. L'enquête publique a lieu du 26 août au 10 septembre 1996. Plusieurs oppositions se manifestent auprès du collège des bourgmestre et échevins, invoquant l'incompatibilité d'un bâtiment industriel avec un quartier résidentiel, la perte de vue et d'ensoleillement, l'atteinte à l'intimité de la vie privée, le trouble

apporté par la circulation de camions, d'ouvriers et de clients, le bruit et les déchets résultant de l'activité, l'étroitesse du chemin d'accès, la perte de valeur des propriétés voisines, et la proche présence d'un zoning industriel susceptible d'accueillir un tel bâtiment.

5. Le 1^{er} octobre 1996, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Binche émet un avis favorable à la demande des conjoints GERACI, en se référant explicitement à l'avis technique du service communal d'urbanisme libellé comme suit :

- " 1. Le bâtiment est érigé derrière la parcelle des demandeurs, sans débordement sur l'arrière de la parcelle de Monsieur et Madame PERAZZO.
2. Le recul du bâtiment est établi à 35 mètres des habitations et vu l'exposition du bâtiment, les remarques relatives à l'ensoleillement sont non fondées (voir plan de situation).
3. La nature de l'exploitation et la nouvelle destination des locaux du bâtiment ne devraient pas perturber le voisinage.
4. La voie d'accès, nouvellement aménagée, suffit à la desserte de l'immeuble.
5. Contrairement au contexte bâti en arrière-zone, l'esthétique architecturale du bâtiment sera parfaitement intégrée, à savoir :
- utilisation de briques de four pour les maçonneries;
 - toiture en tuiles de terre cuite de ton foncé;
 - toiture à deux pentes à 35° d'inclinaison".

6. Le 5 décembre 1996, le fonctionnaire délégué émet l'avis suivant :

" Considérant qu'au plan de secteur de La Louvière-Soignies approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09.07.1987, le projet se situe en zone d'habitat;

Vu mon avis défavorable du 22/01/1996 sur une précédente demande motivé comme suit :

« ... Considérant qu'au plan de secteur de La Louvière-Soignies approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987, le projet se situe en zone d'habitat;

« ... Considérant que le projet vise à implanter un bâtiment artisanal en arrière-zone avec des dégagements de seulement 4 et 5 mètres par rapport aux limites parcellaires;

« ... Considérant que dans ce bâtiment sont prévus entre autres une salle d'exposition, un bureau de réception, ...;

« ... Considérant que ce type d'activité nécessiterait un trafic relativement important de véhicules;

« ... Considérant que le projet se situant en arrière-zone, derrière un groupe d'habitations, risquerait de perturber le voisinage;

« ... Considérant que les conditions usuelles de construction en arrière-zone ne sont pas remplies (accès trop étroit, dégagements insuffisants, terrain en arrière-zone trop étriqué,...);

« ... Considérant qu'il y a lieu de regrouper les constructions à front de voiries équipées et d'éviter de disperser les bâtiments de manière anarchique, qui plus est dans les zones de cours et jardins; ...»;

Vu la nouvelle demande de permis de bâtir introduite présentant en plus du projet initial une terrasse étagée, mais ne prévoyant plus de salle d'exposition, de réception ... et proposant un dégagement de 6,10 mètres, ...;

Attendu que la publicité de la demande de permis de bâtir a suscité de nombreuses réclamations;

Considérant que ces réclamations portent notamment sur la fonction artisanale du bâtiment situé en zone de cours et jardins (alors qu'il existe une zone réservée à cet effet à Péronnes), sur ses dimensions importantes, sur les troubles de voisinage (liés à l'exploitation ainsi qu'aux prises de vue vers les jardins voisins proches), sur le peu de dégagements par rapport à certaines limites de propriété, sur l'étroitesse de l'accès;

Vu l'orientation du bâtiment par rapport aux propriétés voisines;

Considérant que ces réclamations sont tout-à-fait fondées; qu'un bâtiment de ce volume (4,60 m sous corniche et 7,95 m sous faite) et de cette fonction, n'a pas sa place sur un terrain d'arrière-zone situé

derrière des jardins voisins, sans dégagements ni accès suffisants;

Vu l'article 170.1.0. du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine qui stipule que les établissements d'artisanat, ... ne peuvent être autorisés dans les zones d'habitat que pour autant qu'ils soient compatibles avec le voisinage immédiat, ce qui n'est manifestement pas le cas ici;

Afin de préserver le bon aménagement des lieux et le droit des tiers,

Avis défavorable et conclut au refus du permis de bâtir".

7. Le 9 décembre 1996, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité "pour le motif indiqué dans l'avis de Monsieur le fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus".

8. Le 14 janvier 1997, M. GERACI introduit un recours contre cette décision auprès de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut, contestant l'incompatibilité du bâtiment avec la zone d'habitat. Il insiste sur "l'usage réel des différents locaux, à savoir principalement le stockage de matériel à l'exclusion de la mise en oeuvre de toutes machines ou engins bruyants", sur la distance entre le bâtiment litigieux et les plus proches habitations, ainsi que sur l'environnement bâti du quartier.

9. Le 18 avril 1997, le service technique des bâtiments et constructions de la province de Hainaut établit un rapport libellé comme suit :

" Ce refus (de permis de bâtir) a été délivré par le collège échevinal sur avis défavorable du fonctionnaire délégué.

Il était principalement justifié par le fait que :

- le projet vise à implanter un bâtiment artisanal en arrière-zone avec des dégagements de seulement 4 à 5 mètres par rapport aux limites parcellaires;

- que dans ce bâtiment sont prévus, entre autres, une salle d'expositions, un bureau de réception et que ce type d'activité nécessiterait un trafic relativement important de véhicules.

Après examen du dossier et visite sur place, il appert ce qui suit :

Un bâtiment est partiellement réalisé dans son gros-oeuvre. Il nécessite l'obtention d'un permis de bâtir pour la réalisation d'un étage nécessaire au bon fonctionnement de son objectif.

La construction est sans débordement sur l'arrière de la propriété de M. et M^{me} PERAZZO.

Le recul du bâtiment est établi à 35 mètres des habitations et un plan de situation accompagnant la vue axonométrique montre l'ombre portée par le bâtiment au solstice (sic) de printemps ou d'automne à midi. Ceci démontre, comme non fondées, les remarques relatives à l'ensoleillement des parcelles voisines.

Les plans joints au présent dossier précisent l'usage réel des différents locaux, à savoir : «un garage pour trois camionnettes, ateliers, les locaux administratifs et les locaux destinés au stockage de matériel à l'exclusion de toutes machines ou engins bruyants».

Le plan d'implantation donne les distances qui séparent le projet des habitations les plus proches.

La nature de l'exploitation ne devrait pas perturber le voisinage.

La voie d'accès, nouvellement aménagée, suffit à la desserte de la nouvelle construction.

L'esthétique architecturale du bâtiment n'est nullement en contradiction avec le contexte bâti en arrière-zone.

Le choix des matériaux mis en oeuvre et la toiture à deux pentes à 35° d'inclinaison sont de nature à améliorer le cadre de vie.

Un reportage photographique permet d'apprécier le bien-fondé de la demande.

Dans ces conditions, je vous propose d'accueillir favorablement ce recours".

10. Le 5 juin 1997, la députation permanente du conseil provincial du Hainaut décide de recevoir et d'accueillir le recours des consorts GERACI et leur accorde

l'autorisation sollicitée. Le motif essentiel est libellé comme suit :

" Considérant qu'au vu des éléments avancés par le service technique des bâtiments que notre collège fait siens, il peut être fait droit à la requête des intéressés, d'autant plus qu'il résulte de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement que le projet n'est pas de nature à nuire à celui-ci".

Il s'agit de l'acte attaqué, dont le requérant indique avoir été informé par courrier du 7 juillet 1997;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la "violation de l'article 42, § 1^{er}, 1^{er} al., du CWATUP"; que, selon lui, en l'absence de plan particulier d'aménagement et pas plus que le collège des bourgmestre et échevins en premier ressort, la députation permanente statuant sur recours ne pouvait s'écarter de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué;

Considérant que l'exigence de l'avis conforme du fonctionnaire délégué n'est prescrite que pour la délivrance du permis par le collège des bourgmestre et échevins, et non pour les décisions sur recours administratifs; que suivre le requérant dans son interprétation de l'article 42, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CWATUP ferait perdre tout sens à tout recours; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la "violation de l'article 170.1.1.0 du CWATUP"; que, selon lui, la construction envisagée porterait immanquablement atteinte au bon aménagement des lieux, compte tenu des nombreuses nuisances qu'elle susciterait: perte de toute intimité en fond de parcelle, charroi important et passages nombreux de membres du personnel ou de clients, rendus d'autant plus délicats que le seul passage est un chemin d'une largeur d'environ 4 mètres, et insuffisance du recul de la construction;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la "violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs"; qu'il critique la motivation de l'acte attaqué qui, selon lui, ne consiste que dans des "raisons générales et abstraites" et en affirmations péremptoires contredites par le dossier;

Considérant, sur l'ensemble des deuxième et troisième moyens, qu'en se référant aux éléments avancés par le service technique des bâtiments, en les reproduisant et en déclarant les faire siens, la députation permanente a adopté une motivation formelle qui satisfait aux exigences de la loi du 29 juillet 1991; que ces éléments révèlent que l'autorité, en l'espèce, a apprécié à suffisance la compatibilité de la construction litigieuse avec le voisinage immédiat dont la fonction première est la résidence; qu'ils montrent en effet qu'elle a eu égard notamment aux griefs articulés par le requérant dans sa lettre du 28 août 1996 écrite dans le cadre de l'enquête publique préalable :

- le problème de la perte de vue évoquée est examiné, puisque la motivation relève que la construction litigieuse ne déborde pas sur l'arrière de la propriété du requérant qui, dès lors, n'a pas de vue droite sur elle, fut-ce au travers d'un rideau de plantations;
- la perte d'ensoleillement est également examinée par la référence à la vue axonométrique montrant l'ombre portée aux "solstices" (lire : "équinoxes");
- les troubles liés à une "importante circulation de camions, ouvriers, apprentis, clients", ceux liés au bruit et aux déchets, la perte d'intimité et le problème de l'étroitesse du chemin d'accès trouvent également une réponse dans la mention de l'"usage réel des différents locaux", soit un garage, des ateliers, des locaux

administratifs et des locaux destinés au stockage de matériel à l'exclusion de toutes machines ou engins bruyants et de toute salle d'exposition, et dans la constatation des distances séparant le projet des habitations les plus proches;

Considérant que, de ces éléments, l'autorité a pu conclure sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation que la nature de l'exploitation ne devrait pas perturber la quiétude du quartier, et que le projet était compatible avec le voisinage immédiat; que les moyens ne sont pas fondés,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

La suspension de l'exécution du permis de bâtir attaqué, ordonnée par l'arrêt n° 69.811 du 25 novembre 1997, est levée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 14.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 7.000 francs et à charge du requérant à concurrence de 7.000 francs.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.