

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 77.497 du 9 décembre 1998

A.80.191/XIII-814

En cause : 1. **DOSSOGNE** Paul,
 2. **MISSION** Eliane,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Ignace BROUCKAERT, avocat,
 Résidence des Mottes 10
 7500 Tournai,

 contre :

 1. **la Ville de Tournai**,
 2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre LAMBERT, avocat,
 avenue Defré 19
 1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

MEHAUDEN Philippe,
ayant élu domicile chez
Me Franz VAN MALLEGHEM, avocat,
route d'Hacquegnies 3
7911 Frasnes.

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

Vu la demande introduite le 9 septembre 1998 par
Paul DOSSOGNE et Eliane MISSION, tendant à la suspension de
l'exécution du permis d'urbanisme délivré par la première

partie adverse à l'intervenant en date du 26 juin 1998 et l'autorisant à construire un hangar agricole à Willemeau (Tournai), 23, rue du Préau, sur une parcelle cadastrée 22^{ème} division, section B, n° 340, a et b;

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

Vu la requête introduite le 23 septembre 1998 par laquelle Philippe MEHAUDEN demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 19 novembre 1998 fixant l'affaire à l'audience du 8 décembre 1998 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me I. BROUCKAERT, avocat, comparaissant pour les requérants, Me D. DELANGRE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me G. UYTENDAELE, loco Me F. VAN MALLEGHEM, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

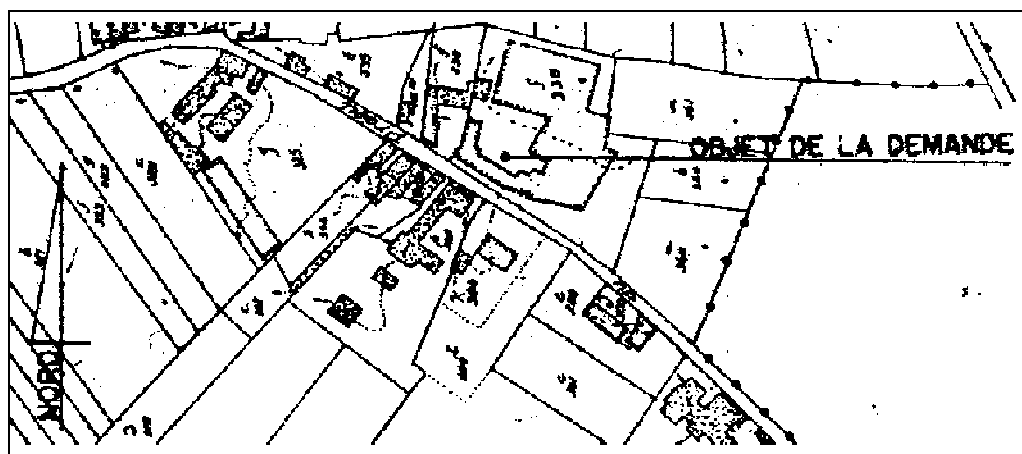
Entendu, en son avis en partie conforme sauf en ce qui concerne la demande d'astreinte, M. NEURAY, auditeur;

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

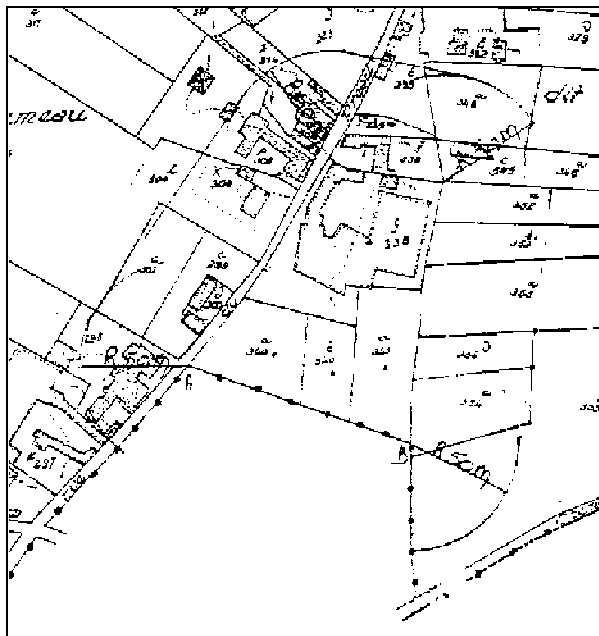
Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

L'intervenant a introduit le 8 avril 1998 une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un hangar, destiné au stockage de matériel agricole et de pommes de terre. Aux termes de la demande, le bâtiment s'implante dans une exploitation agricole existante située à Willemeau (Tournai), 23, rue du Préau, sur des parcelles cadastrées 22^{ème} division, section B, n^{os} 340, a, b, et 338 f.

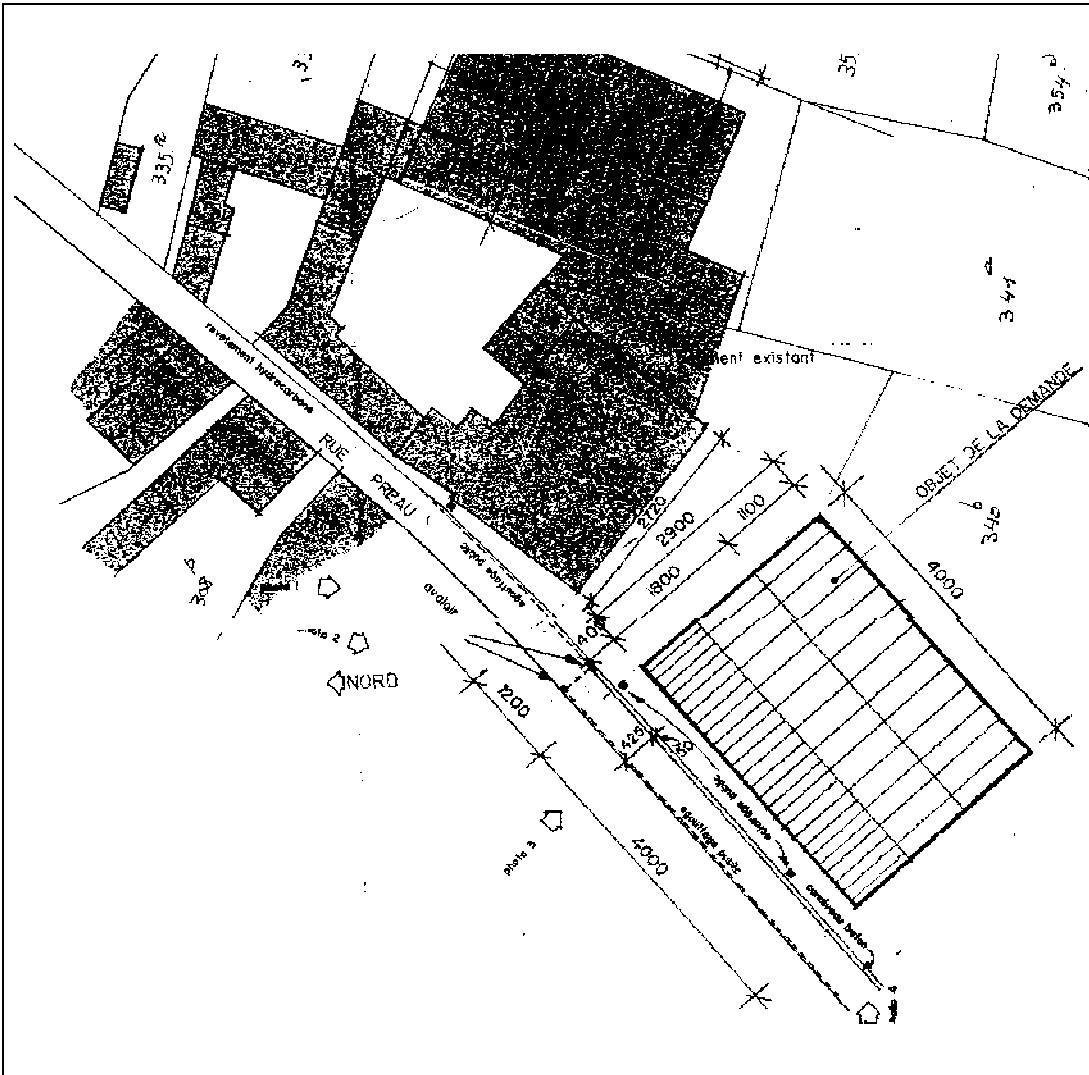
Le plan de situation cadastrale figurait la localisation de la construction projetée comme suit :



L'extrait du plan cadastral indiquant les propriétés sises dans un rayon de 50 mètres se présentait comme suit :



Le plan d'implantation se présentait comme suit :



Selon les prescriptions du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz, arrêté par le Roi le 24 juillet 1981, les lieux sont situés en zone agricole. Ne s'y appliquent ni plan particulier d'aménagement ni permis de lotir. La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement qui était jointe à la demande indique que le hangar s'implante à l'endroit de cultures et de prairies. Au titre de l'intégration au cadre bâti et non bâti, il est mentionné : «Matériaux et gabarit similaires ou identiques aux bâtiments agricoles voisins». Aucun impact particulier n'est signalé.

Le 27 avril 1998, la ville de Tournai a transmis le dossier à l'administration régionale de l'agriculture, qui a donné un avis favorable le 15 mai suivant. Le dossier a été transmis au fonctionnaire délégué de l'administration de l'aménagement du territoire les 27 avril et 25 mai 1998.

Son avis, donné le 15 juin, porte la motivation suivante :

« Attendu qu'au plan de secteur de TOURNAI-LEUZE-PÉRUWELZ, approuvé par A.R. à la date du 24.07.1981, la construction se situe en zone agricole;

Vu l'avis favorable de la direction générale de l'agriculture par sa lettre du 15.05.1998;

Considérant que la construction s'intégrera au volume bâti existant;

AVIS FAVORABLE aux conditions communales complétées par :

- La porte coulissante métallique sera de teinte foncée (brune ou verte)».

Le permis attaqué a été délivré le 26 juin 1998. Il reproduit l'avis précité et ajoute, comme autre condition particulière, la réalisation, en périphérie du hangar à construire, d'une double rangée de plantations «de façon à constituer un écran dont la hauteur sera en harmonie avec celle dudit hangar».

Par ordonnance du 16 juillet 1998, prononcée sur requête unilatérale des requérants, le vice-président du tribunal de première instance de Tournai a ordonné l'interruption des travaux entrepris par l'intervenant, sous peine d'astreinte. Sur tierce opposition, la même juridiction a, le 26 août 1998, sursis à statuer en attendant de savoir si le fonctionnaire délégué exercerait sa faculté de suspension, comme le lui avaient demandé les requérants par lettre du 29 juillet 1998. Cette procédure est toujours pendante;

Considérant que, par requête introduite le 23 septembre 1998, Philippe MEHAUDEN, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'intervenant conteste la recevabilité ratione temporis de la requête au motif que les requérants auraient eu connaissance de l'acte attaqué le 8 juillet 1998, soit plus de soixante jours avant l'introduction du recours;

Considérant que les requérants déclarent que l'existence de l'acte attaqué a été portée verbalement à leur connaissance le 11 juillet 1998, de sorte que la requête postée le 9 septembre l'a été en temps utile; que l'intervenant n'apporte aucun élément propre à établir qu'ils en auraient eu connaissance plus tôt; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent deux moyens, largement concordants, de la violation des articles 1^{er}, 84, 108, 116, § 1^{er}, 284 et 285 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 4, 5, 7 et 14 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la région wallonne et du principe général de bonne administration, de la méconnaissance du

bon aménagement des lieux et de l'adage «fraus omnia corrumpit», dans la première branche desquels ils soutiennent que le dossier déposé à l'appui de la demande de permis :

- 1° indique mal l'emplacement de la construction litigieuse par rapport au parcellaire, en la situant au milieu des bâtiments agricoles existants alors qu'elle devait s'implanter en périphérie;
- 2° ne renseigne pas ou renseigne mal la présence de l'immeuble des requérants, situé juste en face de l'implantation réellement projetée;
- 3° n'indique pas les courbes de niveau;

Considérant que les parties adverses et l'intervenant soutiennent en substance que l'examen du plan d'implantation ne laisse planer aucun doute sur la situation exacte du projet, qui s'inscrit à côté de la parcelle 340b, que l'examen de l'extrait cadastral révèle que la parcelle contiguë à celle-ci est la 340a, que, dès lors, l'erreur matérielle dans la situation cadastrale relevée par les requérants n'a pu induire l'autorité en erreur compte tenu de la précision du plan d'implantation et de l'extrait cadastral, et que le lieu d'implantation du projet n'a pu être ignoré par les autorités administratives; qu'ils constatent que les requérants omettent d'exposer en quoi l'autorité aurait été induite en erreur par l'absence de courbes du niveau indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté et par l'absence de mention, au plan d'implantation, de l'emplacement et de la nature des constructions environnantes, en particulier de l'immeuble des requérants, puisque la situation cadastrale et la liste des propriétaires dans un rayon de 50 mètres autour des parcelles où s'implante le projet renseignent la propriété des requérants; qu'ils ajoutent que les photos montrent l'intégralité des bâtiments du demandeur

et la parcelle sur laquelle doit s'implanter le projet, et que l'absence de photo de la maison des requérants, de l'autre côté de la rue, n'a pu induire l'autorité en erreur puisque les extraits cadastraux et la liste des propriétaires la renseignent; qu'ils rappellent que des lacunes dans le dossier n'entraînent l'irrégularité du permis que dans la mesure où l'autorité qui a délivré le permis a été induite en erreur ou n'avait pas une connaissance suffisante des faits de la cause, et soutiennent qu'en l'espèce, l'autorité n'a pu être induite ni quant à la situation du projet, ni quant à celle de l'habitation des requérants, de sorte que les lacunes invoquées ne peuvent entraîner l'irrégularité du permis; que l'intervenant se défend d'avoir produit un dossier incomplet et indique que si cela avait été le cas, le fonctionnaire délégué n'aurait pas manqué de le faire compléter;

Considérant que le plan de situation cadastrale produit à l'appui de la demande de permis et reproduit ci-dessus contient une erreur d'orientation, indiquant le nord dans la direction qui est en réalité celle de l'est, et donnant l'impression que l'habitation des requérants est au sud de l'implantation projetée alors qu'elle en est à l'ouest; qu'elle situe avec précision l'«objet de la demande» à l'intérieur des bâtiments érigés sur la parcelle 338f, qui sont ceux de la ferme exploitée par l'intervenant; que le plan d'implantation ne mentionne pas l'habitation des requérants située vis-à-vis du hangar litigieux, de l'autre côté de la route, alors qu'il indique d'autres constructions en face de la ferme actuelle de l'intervenant, et que l'emplacement où est situé la maison des requérants est laissé en blanc sur ce plan, comme s'il s'agissait d'un terrain non bâti; que l'extrait du plan cadastral indiquant les propriétés voisines ne mentionne pas l'emplacement précis du hangar projeté, et porte seulement la limite de 50 mètres autour des parcelles dont l'intervenant est propriétaire; que la liste des propriétaires ne l'indique pas plus;

Considérant que lorsque le fonctionnaire délégué a indiqué que «la construction s'intégrera au volume bâti existant», il s'est prononcé sur le vu de ces documents qui, outre une erreur de 90° dans l'orientation, situaient la construction à l'intérieur des bâtiments existants, sans qu'aucun autre document versé au dossier ne fasse apparaître que le hangar litigieux était situé face à l'habitation des requérants; que s'il est vrai que, comme le soutient la seconde partie adverse à l'audience, les documents versés au dossier constituent les pièces d'une sorte de puzzle qui, une fois reconstitué, permet de situer exactement tant la construction projetée que l'habitation des requérants, il n'en reste pas moins, d'une part, que rien n'indique que l'administration ait effectivement reconstitué ce puzzle, et, d'autre part, qu'il incombe à tout demandeur de permis d'urbanisme de déposer des documents qui soient compréhensibles à première lecture par un agent normalement diligent, sans devoir procéder à un collationnement minutieux de données éparses; qu'en l'espèce, les deux erreurs du plan de situation cadastrale et l'omission de l'habitation des requérants sur le plan de situation - peu importe, dans un contentieux objectif, qu'elles soient voulues ou non - ont pu induire le fonctionnaire délégué en erreur, lui faisant croire que le hangar, dont il écrit qu'il «s'intégrera au volume bâti existant», serait situé à l'intérieur des bâtiments de la ferme existante, là où l'indique le plan de situation cadastrale; que les moyens sont sérieux en leur première branche; qu'il n'y a pas lieu d'examiner la seconde branche;

Considérant que les requérants soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'ils font valoir que le futur hangar sera implanté longitudinalement par rapport à la rue du Préau et parallèlement à leur immeuble; qu'il présentera un mur aveugle avec porte cochère sur une longueur de quelques 40 mètres, en manière

telle que la vue qu'ils ont de chez eux sera complètement obstruée, notamment depuis leur living, compte tenu de la longueur particulièrement importante du bâtiment à ériger, alors que ce dernier pouvait facilement être déplacé d'une dizaine de mètres ou être implanté perpendiculairement à la rue du Préau, en se rapprochant de la ferme existante; qu'ils ajoutent que l'ensoleillement de leur immeuble sera diminué;

Considérant que les parties adverses et l'intervenante rappellent qu'en matière d'urbanisme, le critère de la conformité de la construction litigieuse aux plans d'aménagement guide le juge lorsqu'il apprécie l'existence d'un préjudice grave difficilement réparable, et qu'en l'espèce, un hangar agricole trouve normalement sa place en zone agricole; qu'à leur estime, la présence du nouveau bâtiment, qui viendrait s'installer en lieu et place d'un ancien silo-couloir, n'empêcherait pas les demandeurs de conserver «une vue sur une vaste plage agricole», et, compte tenu de la distance qui séparerait les immeubles, la perte d'ensoleillement n'est pas établie; qu'ils ajoutent que la suspension risquerait d'occasionner un préjudice économique à l'exploitant;

Considérant que le classement d'un terrain en zone agricole n'implique pas que toute construction agricole puisse y être autorisée n'importe où; que l'article 108, § 2, du CWATUP, impose au fonctionnaire délégué de tenir compte «de circonstances urbanistiques et architecturales locales», ce qui lui impose de veiller notamment à ne pas compromettre le bon aménagement des lieux et à ne pas perturber inutilement le cadre de vie existant; que le préjudice allégué ne peut être imputé au plan de secteur;

Considérant que le dossier établit que le hangar litigieux est implanté face à l'habitation des requérants, les privant de la vue relativement dégagée sur la campagne avoisinante; que si la distance qui sépare les construc-

tions ne donne pas à penser que la perte d'ensoleillement serait importante, le préjudice esthétique est manifeste; qu'il apparaît en outre que l'emplacement choisi est celui qui est le plus préjudiciable aux requérants, sans qu'aucune raison tenant aux besoins de l'exploitation ne soit avancée; que la dégradation d'un cadre de vie agréable est un préjudice grave; que le préjudice tenant à la construction d'un immeuble de cette taille est difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée, sont réunies;

Considérant, sur la demande d'astreinte, qu'un hangar agricole se construit rapidement, augmentant le risque que l'intervenant ne mette les requérants et l'administration communale devant le fait accompli; que, sans qu'il y ait lieu de suspecter la ville de Tournai de réticences à pourvoir à l'exécution du présent arrêt, l'astreinte sollicitée est de nature à inciter la ville à se montrer particulièrement vigilante dans l'exercice de sa mission de police de l'urbanisme; qu'il y a lieu d'y faire droit; que l'article 17, § 5, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat n'autorise pas le Conseil d'Etat à mettre une astreinte à charge d'autres personnes que l'«autorité concernée», laquelle est, en l'espèce, la ville de Tournai,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Philippe MEHAUDEN dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré par la première partie adverse à l'intervenant en date du 26 juin 1998 et l'autorisant à construire un hangar agricole à Willemeau (Tournai), 23, rue du Préau, sur une parcelle cadastrée 22^{ème} division, section B, n° 340, a et b.

Article 3.

Il est imposé à la ville de Tournai une astreinte de 500.000 francs par jour où des actes concourant aux travaux visés par le permis dont l'exécution est suspendue seraient exécutés ou poursuivis par le bénéficiaire du permis ou par un tiers, et ce dès la notification du présent arrêt.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le neuf décembre 1900
nonante-huit par :

MM. LEROY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
BOSQUET,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,	Le Président f.f.,
-------------------	--------------------

E. BOSQUET.

M. LEROY.