

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 108.504 du 26 juin 2002

A.118.150/XIII-2577

En cause : **PIETTE** Gaston,
ayant élu domicile chez
Me Jean SAINT-GHISLAIN, avocat,
Rampe Sainte-Waudru 12
7000 Mons,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

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

Vu la requête introduite le 14 mars 2002 par Gaston PIETTE qui demande l'annulation d'un arrêté du Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, du 22 juin 2001, rejetant le recours introduit par le requérant contre une décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons du 13 juillet 2000 qui lui refusait un permis de régularisation pour des travaux de transformation et d'extension d'une habitation avec annexes à Mons (Spiennes), chaussée de Beaumont, 184, sur une parcelle cadastrée section B, n° 112;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 2 mai 2002, notifiée aux parties, ordonnant le dépôt du rapport et convoquant celles-ci à comparaître le 23 mai 2002 à 9.30 heures;

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

Entendu, en ses observations, Me L. DEMEZ, loco Me J. SAINT-GHISLAIN, avocat, comparaissant pour le requérant;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, 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 cause se présentent comme suit :

1. Le requérant et son épouse occupent une maison d'habitation à Mons (Spiennes), chaussée de Beaumont, 184, sur une parcelle cadastrée section B, n° 112d. Cette maison est la propriété de l'épouse du requérant.

2. Au plan de secteur de Mons-Borinage, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983, le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural. Au règlement communal d'urbanisme de Mons, réputé approuvé par le Gouvernement wallon et entré en vigueur le 19 janvier 2001, le bien est également repris en aire d'habitat suburbain des territoires hors agglomération urbaine.

3. L'immeuble litigieux a fait l'objet d'un permis de bâtir du 18 novembre 1968. Ce permis autorisait la construction d'une annexe arrière située en zone de cours et jardins, à limite de propriété, et prévue à usage de garage (dépendance).

4. Le requérant a procédé par la suite à une série de travaux d'extension et de transformation de cet immeuble, notamment par le rehaussement de l'annexe, sans

que ces travaux soient couverts par un permis d'urbanisme. Le 26 juin 1997, le Tribunal correctionnel de Mons a ordonné la démolition de toutes les constructions illégalement érigées et la remise des lieux en leur pristin état.

5. Le 10 mars 2000, le requérant a introduit une demande de permis de régularisation. Celle-ci a été soumise à une enquête publique du 29 mars au 13 avril 2000, qui suscita une réclamation de la part d'un voisin immédiat.

6. Par un arrêt du 10 mai 2000, la Cour d'Appel de Mons a confirmé le jugement du Tribunal correctionnel en ce que celui-ci ordonnait la remise des lieux en état.

7. Le 18 mai 2000, le collège des bourgmestre et échevins a émis un avis favorable conditionnel pour la régularisation des travaux de finition et d'aménagement de l'habitation et un avis défavorable pour la régularisation des travaux réalisés sans autorisation en ce qui concerne le rehaussement de l'annexe située en arrière zone.

8. Le fonctionnaire délégué a émis l'avis défavorable suivant sur la demande de permis de régularisation :

" Considérant qu'au plan de secteur de MONS-BORINAGE, approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09.11.1983 (Moniteur Belge du 15.11.1984), la parcelle cadastrée SECTION B n° 112d est située en zone d'habitat à caractère rural;

Vu les précédents refus de permis de bâtir des 11.02.1983 et 13.01.1994;

Considérant que de nombreuses transformations ont été apportées à cet immeuble, en infraction, et ce, depuis 1968;

Considérant qu'en date du 10.05.2000, un arrêté de la Cour d'Appel de MONS - 4^{ème} Chambre, a été rendu et ordonne à Monsieur PIETTE, la remise en leur pristin état des lieux sis à MONS (SPIENNES), Chaussée de Beaumont, 184, parcelle cadastrée B 112d;

Considérant que la présente demande vise à régulariser nombre d'infractions effectuées à cette adresse;

Considérant qu'il s'agit de travaux multiple(s), présentant un caractère hétéroclite et contrevenant au bon aménagement des lieux;

Considérant notamment que la construction du garage et de l'annexe arrière au bâtiment principal a déjà été refusée en 1994;

Considérant que l'annexe arrière située dans la zone de cours et jardins, à limite de propriété, initialement prévue (en 1968) à usage de garage (dépendance) a été rehaussée et comporte actuellement trois niveaux (6,46 mètres sous faite au lieu de 4,25 mètres);

Attendu que l'enquête publique a suscité une opposition, d'un voisin immédiat;

Considérant que la lettre de réclamation porte sur :

- le rappel d'un jugement rendu le 26.06.1997 par le Tribunal Correctionnel de MONS ordonnant la démolition de toutes les constructions illégalement érigées et la remise en état des lieux;
- une expertise ordonnée par le Tribunal de Première Instance de MONS constatant les diverses infractions malgré les refus de permis de bâtir;
- le fait que la demande de régularisation indique que Monsieur PIETTE agit en qualité de propriétaire, alors que c'est Madame CODY, son épouse, qui est propriétaire;
- le fait que Monsieur PIETTE indique que la présente demande de régularisation se fait sur base d'éléments recueillis lors de la réunion de concertation, alors que cette conciliation n'a pas abouti;
- les transformations gigantesques et inesthétiques, les baies percées de manière anarchique, le rehaussement du bâtiment latéral;
- les chantiers incessants que Monsieur PIETTE entreprend depuis des dizaines d'années, au mépris des lois et du respect de la tranquillité du voisinage;
- les matériaux dépareillés mis en oeuvre au cours des travaux successifs;
- Considérant que cette réclamation s'avère fondée :

Vu le rapport d'expertise de Madame LIBOTTE, daté du 09.12.1998;

Vu le rapport du 18.05.2000 du Collège Echevinal émettant un avis défavorable pour la régularisation des travaux réalisés sans autorisation en ce qui concerne le rehaussement de l'annexe sise en arrière-zone et du fait que :

« ... 1) Cette bâtisse située en arrière-zone avait à l'origine fait l'objet d'un avis défavorable de la Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (avis du 19.08.1968 n° 1968/5381/B.533) argumentant sur la hauteur excessive de celle-ci qui ne comportait alors que deux niveaux;

- 2) Cet avis n'a été revu le 18.11.1968 qu'au vu de l'attestation du voisin directement concerné s'engageant à construire contre cette construction;
- 3) La hauteur de cette bâtisse qui, aujourd'hui, compte trois niveaux est trop importante compte tenu :
 - de son implantation en zone arrière;
 - du fait qu'elle n'est justifiée par aucune destination précise, indispensable à l'activité développée par le demandeur ou par rapport à la destination de la zone considérée ...»;

Considérant que cette construction illicite compromet la destination de la zone de cours et jardins, dérange le voisinage compte tenu de son gabarit hors-normes;

Considérant que les autres travaux en infraction sont réalisés de manière désordonnée, sans aucun souci d'harmonie architecturale;

Considérant que le seul permis de bâtir encore en vigueur à ce jour est celui du 18.11.1968;

Considérant que l'ensemble des infractions porte atteinte au caractère architectural de la zone et au droit des tiers;

Vu l'arrêt du 10.05.2000 de la Cour d'Appel de MONS au sus-évoqué ordonnant la remise en état des lieux dans leur pristin état;

Avis défavorable et conclut au refus du permis d'urbanisme. (F0311/53053/UAP/2000.63)".

9. Le 13 juillet 2000, le collège des bourgmestre et échevins a dès lors refusé le permis de régularisation demandé.

10. Le 22 août 2000, l'actuel requérant a formé un recours contre cette décision du collège des bourgmestre et échevins devant le Gouvernement wallon.

11. Dans le cadre de l'instruction de ce recours, toutes les parties ont été invitées à comparaître à une audition qui s'est déroulée le 15 septembre 2000.

12. Le 2 octobre 2000, la commission d'avis visée à l'article 120 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) a émis un avis défavorable sur le recours aux motifs, d'abord, que l'octroi d'un permis de régularisation ferait obstacle à l'exécution de l'arrêt de la Cour d'appel de Mons du

10 mai 2000 ordonnant la remise des lieux en état, et, ensuite, que la régularisation demandée porterait la hauteur de l'annexe à 7,65 mètres, soit à une hauteur supérieure à celle du volume principal comprise entre 5,20 mètres et 6,20 mètres, ce qui ne serait compatible, ni avec le contexte bâti existant, ni avec les principes élémentaires d'urbanisme et d'architecture.

13. Par un arrêté du 22 juin 2001, le Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement a rejeté le recours introduit par le requérant. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Considérant que la présente demande ambitionne la régularisation de l'extension et de la transformation d'une habitation et de ses annexes;

Considérant que le Tribunal de Première Instance de MONS a statué, en date du 26 juin 1997, notamment sur l'objet de la présente demande; que ce jugement ordonne la remise en son pristin état du bien sis chaussée de Beaumont, 184 à MONS (Spiennes) et cadastré section b, n° 112 d;

Considérant que la Cour d'appel de MONS a confirmé la remise en son pristin état des lieux de la parcelle en son arrêt du 10 mai 2000;

Considérant qu'en l'espèce, la présente demande vise la régularisation de différents travaux et annexes réalisés sans aucune cohérence architecturale; que ces constructions ne présentent aucun souci d'esthétisme et d'intégration à leur environnement bâti et non bâti;

Considérant qu'aucun élément nouveau ne justifie de s'écarter de la demande de remise en état des lieux formulée en son temps par le Fonctionnaire délégué;

Considérant que la présente demande a été soumise à une enquête publique du 29 mars au 13 avril 2000 , que cette enquête a suscité une réclamation écrite émanant d'un voisin de la parcelle visée , que cette réclamation porte essentiellement sur :

- le rappel de la procédure judiciaire relative aux actes et travaux réalisés sans autorisation préalable par le demandeur;
- l'étendue de l'objet de la demande;
- le caractère inesthétique des bâtiments réalisés;

Considérant, au vu des éléments présentés, qu'il convient de refuser le permis d'urbanisme sollicité;

Pour les motifs énoncés ci-avant;

ARRETE :

Article 1 : Le recours introduit par Monsieur PIETTE est REJETE.

La décision du 13 juillet 2000 du Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de MONS est CONFIRMEE.

Le permis d'urbanisme sollicité est REFUSE";

Considérant qu'en un premier moyen le requérant critique la motivation de l'acte attaqué et soutient que celui-ci fait essentiellement référence à trois éléments, à savoir la décision judiciaire intervenue sur le plan pénal, une expertise judiciaire réalisée dans le cadre d'une affaire civile non jugée à ce jour, et la réclamation formulée par des voisins dans le cadre de l'enquête publique; qu'il estime que, sur chacun de ces trois points, la motivation de l'acte attaqué serait critiquable;

Considérant que l'acte attaqué est notamment motivé par les considérants suivants :

" Considérant qu'en l'espèce, la présente demande vise la régularisation de différents travaux et annexes réalisés sans aucune cohérence architecturale; que ces constructions ne présentent aucun souci d'esthétisme et d'intégration à leur environnement bâti et non bâti;

Considérant qu'aucun élément nouveau ne justifie de s'écarter de la demande de remise en état des lieux formulée en son temps par le Fonctionnaire délégué";

Considérant que cette constatation de l'incompatibilité des travaux litigieux avec le caractère architectural de la zone suffit à justifier le refus opposé à la demande de permis de régularisation et n'est pas critiquée par le requérant; que les griefs que celui-ci formule ne sont dirigés que contre des motifs surabondants de l'acte attaqué; que le premier moyen est manifestement non fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen, libellé comme suit :

" Il est toujours délicat, voire dangereux, de fonder une décision sur des éléments qui n'ont pas été soumis à la contradiction.

Cela est d'autant plus vrai en l'espèce du fait que les plaignants sont en litige avec les demandeurs et qu'ils n'ont fourni à l'Administration que les seuls éléments qui leur convenaient.

Il s'en dégage un sentiment aigu d'agressivité dépourvu de l'objectivité nécessaire.

A titre d'exemple, il est important de relever que les demandeurs n'ont pas le sentiment d'être responsables du fait que la conciliation proposée par eux-mêmes n'ait pas abouti.

Les lettres adressées à l'Expert le 30.7.98 et le 1.10.98 par leur conseil situent au mieux le contexte à ce sujet";

Considérant que, selon une lecture bienveillante de la requête, il y a lieu d'admettre que le moyen est pris de la violation du droit d'être entendu (règle "audi alteram partem");

Considérant que l'acte attaqué mentionne que "toutes les parties ont été invitées à comparaître à une audition qui s'est déroulée le 15 septembre 2000"; que le requérant a donc eu l'occasion d'être entendu par le Gouvernement wallon avant que ne soit adopté l'acte attaqué; que le deuxième moyen est manifestement non fondé;

Considérant que le requérant a revêtu sa requête en annulation de timbres fiscaux à concurrence de 187,50 euros; que l'article 70, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, du règlement général de procédure dispose que la requête en annulation donne lieu au paiement d'une taxe de 175 euros; qu'en conséquence, la taxe indûment acquittée par le requérant doit lui être remboursée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge du requérant.

Les dépens, liquidés à la somme de 12,50 euros, indûment acquittés par le requérant seront remboursés à celui-ci par l'Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines.

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

MM. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

Fr. DAOUT.