

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 177.001 du 22 novembre 2007

A.152.096/XIII-3390

En cause : **CLAEYS** Josine,
Château d'Abée 1
4557 Tinlot,

contre :

1. **la Commune de Tinlot,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
LE GRENIER,**

ayant élu domicile chez
Mes Etienne GREGOIRE et
Pascal LEJEUNE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 mai 2004 par Josine CLAEYS qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 9 mars 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Tinlot à la S.P.R.L. LE GRENIER relatif à la régularisation de la transformation d'un bâtiment agricole en salle de réception;

Vu la requête introduite le 10 août 2004 par laquelle la société privée à responsabilité limitée demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 20 septembre 2004 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et les mémoires en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 23 septembre 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires de la requérante et de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 22 février 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 mars 2006;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. GEORGE, avocat, comparaissant pour la requérante, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me E. GREGOIRE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. NIKIS, 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 du recours se présentent comme suit :

1. Le 18 mai 1995, le Ministre de l'Aménagement du territoire, du Patrimoine et des Transports de la Région wallonne adopte un arrêté classant :

- comme monument, les façades et toitures du donjon du logis et de la tour flanquant le logis du château d'Abée à Tinlot;
- et comme site, l'ensemble formé par le château, la ferme et les terrains environnants.

La requérante est copropriétaire du château d'Abée se trouvant juste à côté de la ferme appartenant aux consorts TAGNON et dans laquelle est exploitée une salle de réception. Elle y est domiciliée.

2. Le 3 mars 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Tinlot délivre un permis d'urbanisme à Pol TAGNON pour la régularisation de la démolition d'une étable et l'aménagement d'une pelouse dans la cour de la ferme et d'une aire empierrée, sur le bien sis rue du Château d'Abée.

3. Le 10 mai 1999, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur une demande de permis d'urbanisme introduite par Pol TAGNON le 15 février 1999 et tendant à la régularisation de la transformation d'étables en salle de réception, sur le bien sis à Tinlot, rue Château d'Abée. Le fonctionnaire délégué relève qu'il existe "un réel problème au niveau de l'aménagement de parking dans un site classé et qu'il n'a aucunement été envisagé dans cette demande alors qu'il est essentiel dans le cadre de la réaffectation sollicitée".

4. Le 27 novembre 2003, Pol TAGNON, en sa qualité de gérant de la S.P.R.L. LE GRENIER, introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Tinlot, ayant pour objet l'autorisation de régulariser la transformation du bâtiment agricole en salles de réception.

Le bien est repris au plan de secteur de Huy-Waremme en zone agricole d'intérêt paysager.

5. Une enquête publique est organisée par la commune de Tinlot du 17 décembre 2003 au 31 décembre 2003, au motif que les actes et travaux sont compris dans le périmètre d'un site classé.

Une réclamation est introduite par le conseil de la requérante auprès du collège des bourgmestre et échevins le 29 décembre 2003.

6. Le 9 janvier 2004, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) relève qu'il serait utile d'homogénéiser les revêtements de sol extérieurs et que la teinte des châssis devrait être unifiée.

7. Lors de sa délibération du 20 janvier 2004, le collège des bourgmestre et échevins décide de remettre un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme.

8. Le 11 février 2004, la division du patrimoine émet l'avis suivant :

" Cette demande de permis de régularisation ne répond pas aux remarques faites à de nombreuses reprises par la division du patrimoine et la CRMSF.

- Bâtiments de ferme

- Des nouveaux châssis en pvc avaient été acceptés à la condition qu'ils soient de teinte gris moyen et non brillant pour qu'ils se fondent davantage dans la maçonnerie (ceux mis en place ont des encadrements trop épais, une couleur blanche trop vive). Des châssis en bois dont le modèle est à faire approuver peuvent aussi être mis en place. Mais une unité d'ensemble doit primer dans les matériaux (pas une aile aux châssis bois et une autre aux châssis pvc comme c'est le cas dans le projet).
- Les faux petits bois sont à proscrire dans les fenêtres, porte-fenêtres et portes.
- Les portes doivent être soit en matériaux pleins, soit entièrement vitrées mais pas les deux à la fois.
- Les faux nouveaux chaînage des piédroits de la porte à double vantail sont à supprimer (faux historique).

- Sites et abords

- L'ancien fournil démoli sans autorisation il y a peu est à reconstruire à l'identique (avis défavorable à sa disparition, en 1998 et 1999)
- Les douves remblayées de part et d'autre du pont donnant accès à la cour de la ferme doivent retrouver leur aspect initial
- Le hangar construit à l'écart (permis réf : 380 390) avait été autorisé à la condition d'une plantation d'une haie haute et dense de hêtres ou de charmes (non fait à ce jour).
- Les panneaux publicitaires placés dans le site classé avaient déjà fait l'objet de demande de régularisation, restées sans objet à ce jour
- Murs des douves démolis (photo 3 des photos du présent permis) à reconstruire
- Parking cour de ferme
 - Aire bétonnée (1) est à supprimer au profit de graviers ou de dalles béton-gazon
 - Les places sont bien délimitées sur plan mais comment le sont-elles dans la réalité sur le gravier ?".

9. Le 20 février 2004, la chambre provinciale des monuments, sites et fouilles émet un avis favorable conditionnel. Elle déplore le fait qu'il s'agit d'un permis de régularisation. Elle relève que l'ensemble des menuiseries donnant sur la cour devra être neutralisé dans une teinte gris clair s'approchant de la pierre calcaire environnante. Si les petits bois peuvent être décollés et enlevés, l'opération est préconisée.

10. Le 24 février 2004, le fonctionnaire délégué décide, à titre exceptionnel, d'accorder la dérogation au plan de secteur, en application de l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Il relève que la demande n'est pas conforme au plan de secteur puisque le bien est inscrit en zone agricole et dans un périmètre d'intérêt paysager. Il impose les conditions suivantes :

" L'article 415 du CWATUP sera observé pour les parties accessibles au public au niveau du rez-de-chaussée.

Les plantations (essence régionale) seront établies dès la première période propice.

L'ensemble des menuiseries donnant sur la cour devra être neutralisé dans une teinte gris clair s'approchant de la pierre calcaire environnante.

Si les petits bois peuvent être enlevés-décollés, l'opération est préconisée.

Les portes doivent être soit en matériau plein, soit entièrement vitrées de manière à éviter toute équivoque (ne pas coupler le plein et le vitrage).

Les faux nouveaux chaînages des piedroits de la porte à double vantail sont à supprimer (faux historique).

Les plantations préconisées à proximité du hangar construit (réf. 380.390) seront implantées dans les plus brefs délais.

Au niveau du parking cour de ferme, l'aire bétonnée sera supprimée au profit de graviers ou de dalles-gazons.

Le présent avis est émis sous réserve du droit civil des tiers.

La servitude existante devra être maintenue en l'état".

11. Le 9 mars 2004, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme au demandeur, moyennant le respect des conditions prescrites par l'avis conforme du fonctionnaire délégué et moyennant l'installation d'un système individuel d'épuration des eaux usées. Il s'agit de l'acte attaqué dont la motivation reproduit l'avis émis par le fonctionnaire délégué;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 109, 111 et 452/22 du CWATUP et "du principe de bon aménagement du territoire"; qu'elle reproche à l'acte attaqué de ne comporter aucune motivation, "se bornant à faire état des conditions imposées par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne ayant donné un avis favorable à titre exceptionnel", alors que "cette obligation de motivation s'imposait d'autant plus qu'il s'agit en l'espèce d'un permis de régularisation, mettant l'administration communale devant le fait accompli", et que "la demande de permis se rapportait à un bien faisant partie d'un site classé", se trouvant de surcroît dans un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de Huy-Waremme; qu'en outre, elle soutient qu'"alors que la partie adverse constate que la demande de permis n'est pas conforme au plan de secteur, aucune justification à l'octroi du permis et à l'octroi de la dérogation n'est cependant apportée";

Considérant que la première partie adverse n'a pas déposé de mémoire en réponse;

Considérant que la seconde partie adverse répond comme suit :

" L'autorité administrative a bien conscience du fait que le bien est inscrit en zone agricole, dans un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur, et que la demande de permis se rapporte à un site classé. Après avoir visé l'avis de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles et l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué, l'autorité administrative impose toute une série de conditions relatives aux matériaux et à l'aménagement des abords. Ce faisant, l'autorité administrative montre sa prise en considération de l'intégration du projet au bâti environnant. Elle apprécie le projet au regard du bon aménagement des lieux, en imposant des conditions de nature à favoriser l'intégration des travaux. Il n'a pas échappé à l'autorité administrative qu'il s'agissait d'un dossier particulier dans une zone agricole d'intérêt paysager et dans un site classé";

Considérant que l'intervenante fait observer que "l'avis du fonctionnaire délégué est adéquatement motivé et (que) la partie adverse pouvait motiver sa décision par référence à cet avis qui a été reproduit dans l'acte attaqué"; qu'en outre, selon elle, la réclamation rédigée par la requérante au cours de l'enquête publique est "formellement et adéquatement rencontrée" par l'acte attaqué; qu'elle relève qu'en effet, "la servitude existante devra être mise en état", que "les nuisances liées à l'exploitation seront rencontrées dans le permis d'environnement et des mesures sont décidées pour le parking, que " pour le service de secours, le SRI a rencontré les objections" et que "le site classé est respecté puisqu'on ne touche pas au volume bâti"; qu'en ce qui concerne la circonstance selon laquelle l'acte attaqué est un permis de régularisation, elle fait valoir "que la partie adverse et les autorités administratives qui ont donné des avis ont fondé la décision attaquée sur les prescriptions réglementaires et la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés et non au moment de la délivrance des permis", de sorte qu'il ne peut être soutenu "que la décision a été infléchie par le poids du fait accompli"; qu'en ce qui concerne la justification de la dérogation, elle relève que l'acte attaqué considère que les contraintes de l'article 111 du CWATUP sont respectées, que les constructions s'intègrent au site bâti et que les actes et travaux permettent la réhabilitation des volumes anciens; qu'elle fait remarquer en outre que "lorsque les constructions existent au moment de la demande, elle est en droit d'obtenir l'autorisation d'agrandir ou de transformer et (que) dès lors la dérogation doit lui être accordée puisqu'elle remplit les conditions"; qu'enfin, en ce qui concerne l'incidence du classement du site et du périmètre d'intérêt paysager, elle soutient, d'une part, que les conditions mises à la délivrance du permis "démontrent suffisamment que la protection du site classé n'a pas été négligée par la partie adverse" et, d'autre part, que les travaux autorisés "sont des travaux d'aménagement et de transformation qui ne modifient en rien le paysage";

Considérant que, dans son mémoire ampliatif, la requérante rappelle que l'article 452/22 du CWATUP impose à l'autorité administrative "d'examiner le dossier sous l'angle particulier du maintien, de la formation ou de la recomposition du paysage" et que tel n'est pas le cas en l'espèce; que, dans son mémoire en réplique, elle ajoute "que dans le cadre de la première demande de permis d'urbanisme introduite en 1999 pour la régularisation de la démolition d'une étable et l'aménagement d'une pelouse dans la cour de la ferme et d'une aire empierrée sur le bien situé rue du Château d'Abée 37", le fonctionnaire délégué avait émis un avis défavorable; que, selon elle, il appartenait à l'autorité administrative d'être plus circonspecte par rapport à la situation d'autant qu'entre 1999 et 2004, de nouvelles dégradations et démolitions ont affecté l'ensemble du site sans la moindre autorisation préalable;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse observe que la requérante n'a pas fait valoir la violation de l'article 114 du CWATUP, lequel impose que la dérogation ne soit accordée qu'à titre exceptionnel;

Considérant que la parcelle concernée par le projet faisant l'objet de l'acte attaqué est reprise en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur de Huy-Waremme; que ledit projet n'est dès lors pas conforme à la destination de la zone; qu'en effet, selon l'article 35 du CWATUP, "la zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme", "elle contribue au maintien ou à la formation du paysage", "elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession", "elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme", "elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air", ainsi qu'aux refuges de pêche; que l'article 452/22 du CWATUP dispose quant à lui que "le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recomposition du paysage" et que "les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage";

Considérant que l'article 111 du CWATUP dispose comme suit :

- " Les constructions ou les installations au sens de l'article 84, § 1^{er}, 1^o, existant au moment de l'introduction de la demande de permis, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.

(...)

La construction telle que transformée, agrandie ou reconstruite doit s'intégrer au site bâti ou non bâti";

Considérant que s'agissant d'une disposition dérogatoire, elle doit recevoir une interprétation restrictive; que, de plus, selon l'article 114 du CWATUP, une dérogation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel; que le moyen n'est cependant pris que de la violation de l'article 111 précité; qu'il s'agit dès lors de vérifier si la motivation de l'acte fait apparaître que les conditions imposées par l'article 111 sont respectées;

Considérant qu'en l'occurrence, la décision du fonctionnaire délégué qui accorde la dérogation repose sur les motifs suivants :

" Considérant que les contraintes fixées à l'article 111 du CWATUP sont rencontrées;

Considérant que le projet n'est pas contraire à l'arrêté de classement et ne porte pas atteinte au site bâti (CF avis de la CRMS et de la Division du patrimoine);

Considérant que les actes et travaux permettent la réhabilitation des volumes anciens;

(...)"

Considérant que la décision de dérogation fixe ensuite les conditions dans lesquelles celle-ci est accordée; que cette motivation et ces conditions précises montrent que l'autorité administrative s'est préoccupée de l'intégration des transformations dans le site bâti et non bâti, celui-ci étant classé; qu'il en est ainsi des conditions relatives aux châssis (couleur gris clair et non blanche, petits bois à enlever), aux portes (faux nouveaux chaînages des piedroits à supprimer, portes en matériau plein) et au parking (aire gazonnée au lieu du béton); que ces conditions relaient l'avis de la division du patrimoine et de la chambre provinciale des monuments, sites et fouilles et n'entérinent pas la situation de fait;

Considérant que, par ailleurs, le permis attaqué satisfait à l'obligation imposée par l'article 452/22 du CWATUP, puisqu'il impose pour le parking la suppression de l'aire bétonnée au profit de graviers ou d'une aire gazonnée et l'implantation "dans les plus brefs délais de plantations à proximité du hangar construit"; que, par ailleurs, il n'est pas touché au volume bâti;

Considérant que le moyen unique n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la requérante.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.