

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 183.848 du 5 juin 2008

A. 138.271/XIII-3044

En cause :

1. **DEJEHET** Fernand,
rue Almez 8
1325 Corroy-le-Grand,
2. **PAERMENTIER** Philippe,
rue Almez 10
1325 Corroy-le-Grand,
3. **VAN IMPE** Luc,
rue Almez 6
1325 Corroy-le-Grand,
4. **VAN HOOFF** Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Françoise BALON, avocat,
avenue Louise 240
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Chaumont-Gistoux**,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme CENSE D'ALMEZ,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 juin 2003 par Fernand DEJEHET, Philippe PAERMENTIER, Luc VAN HIMPE et Pierre VAN HOOF qui demandent l'annulation du "permis d'urbanisme n° 03.010 (F0610/25018/UAP/2003.10/Ch.R/sw) délivré en séance du 8 avril 2003 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de CHAUMONT-GISTOUX suite à la demande de permis d'urbanisme introduite le 6 février 2003 par la S.A. Cense D'almez et relative à la rénovation d'une ferme sise rue Almez 5, à 1325 CORROY-LE-GRAND et cadastrée section G n° 160";

Vu l'arrêt n° 124.549 du 23 octobre 2003 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 27 novembre 2003 par les requérants;

Vu la requête introduite le 26 janvier 2004 par laquelle la société anonyme CENSE D'ALMEZ demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 6 février 2004 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties, la lettre du 10 mars 2008 du premier requérant, le dernier mémoire des requérants, les lettres valant derniers mémoires et demandes de poursuite de la procédure des parties adverses, et le dernier mémoire valant demande de poursuite de la procédure de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 28 avril 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 29 mai 2008 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me I. DAOUT, loco Me Fr. BALON, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et loco Me P. LAMBERT pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. LANGOHR, auditeur adjoint;

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 ont déjà été exposés dans l'arrêt n° 124.549 du 23 octobre 2003 par lequel le Conseil d'Etat a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué pour défaut d'un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les requérants soulèvent cinq moyens dont le cinquième qui est pris de la violation de l'article 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) en ce que le permis attaqué autorise une aire de stationnement et un jardin aménagé en zone agricole; que, selon eux, une zone agricole "ne peut que contenir des constructions indispensables à l'exploitation agricole", que "le concept même de parking est incompatible avec une zone agricole qui est par excellence une zone naturelle, qui est ouverte à la culture" et qu'enfin "le risque de pollution du sol par le stationnement régulier de véhicules n'est pas du tout compatible avec la zone agricole"; qu'ils font également valoir que "le permis ne motive pas non plus d'éventuels besoins économiques permettant, au sens de l'article 111 du CWATUP, de déroger à l'affectation de la zone";

Considérant que les parties adverses et intervenante répondent que le permis ne concerne pas des actes ou des travaux relatifs à une activité de stationnement de véhicules mais uniquement des travaux relatifs à la rénovation d'une ferme; qu'ils affirment que l'utilisation du terrain situé à l'arrière de la ferme et, en particulier, du silo existant aux fins de stationnement, ne requiert l'exécution d'aucun acte ou travaux qui seraient soumis à un permis d'urbanisme, conformément à l'article 84 du CWATUP, le permis attaqué ne dérogeant pas au plan de secteur;

Considérant que les requérants invoquent dans leur mémoire en réplique que les aires de stationnement prévues dans le projet pourront accueillir 54 véhicules et que, selon le décret sur le permis d'environnement, un terrain pouvant accueillir plus

de 51 véhicules automobiles est une installation de classe 2 pour laquelle il faut procéder à une enquête publique dans le cadre de la délivrance du permis d'environnement; qu'ils considèrent que l'autorité délivrante a violé l'article 81 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement en ne vérifiant pas si le terrain avait la capacité de recevoir le nombre de véhicules envisagés, tout projet mixte nécessitant une demande de permis unique;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie intervenante rappelle que la demande de permis d'urbanisme se limite à la rénovation et à la reconstruction d'une ferme, comme en attestent plusieurs documents joints au dossier administratif; qu'elle estime que si ce problème de stationnement doit être réglé, il peut toutefois faire l'objet de solutions diverses indépendantes du projet de rénovation (stationnement en voirie, stationnement sur site, stationnement sur des parcelles voisines); qu'elle soutient que les actes et travaux relatifs à ces aires de stationnement, en l'espèce, ne nécessitent pas un permis d'urbanisme conformément à l'article 84 du CWATUP, disposition qui n'est d'ailleurs pas visée par la requête en annulation;

Considérant que la description du projet, dans le dossier administratif, est fort sommaire, du moins quant aux aires de stationnement; qu'ainsi, il est question d'un silo enterré à 1,80 mètre en dessous du niveau du jardin qui "offrira un parking permanent d'une vingtaine de places pour les personnes de la ferme et ses visiteurs" et d'un terrain aménagé en "jardin paysagé perméable en dalles de gazon" pour permettre "occasionnellement au conducteur de se stationner" sans qu'il soit cependant indiqué quels seront les aménagements nécessaires pour concrétiser ces aires de stationnement; qu'il peut néanmoins être déduit de la demande de permis que ces différentes aires de stationnement se situent pour partie en zone agricole; qu'au vu de la description faite par la partie intervenante du projet de rénovation de la ferme dans les documents qu'elle a fournis à l'appui de sa requête en intervention, les aires de stationnement font bien partie intégrante de ce projet de rénovation tel qu'il a été présenté aux autorités compétentes pour se prononcer sur la demande de permis d'urbanisme dès lors que celles-ci sont nécessaires au regard des activités de traiteur de la partie intervenante et du fait de l'organisation d'événements au sein de la ferme rénovée tels que des séminaires, des fêtes familiales, des réceptions; qu'il y a donc bien, à l'origine, une volonté dans le chef de la partie intervenante que sa demande de permis soit considérée comme un tout, englobant également les aires de stationnement;

Considérant que l'article 35 du CWATUP dispose comme suit :

" De la zone agricole.

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, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

(...)"

Considérant qu'il n'est pas contesté que le corps de ferme se situe en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres depuis les voiries puis en zone agricole pour ce qui concerne les aires de stationnement projetées; qu'au regard de l'article 35 du CWATUP, ces aires de stationnement ne peuvent être qualifiées de "constructions indispensables à l'exploitation agricole" ou au "logement d'exploitants agricoles" dès lors que la partie intervenante n'exerce pas une activité agricole, ni d'"installations d'accueil du tourisme à la ferme", ni même d'"activités récréatives de plein air"; qu'il est ainsi manifeste que l'aménagement de parkings destinés à l'activité d'organisation de réceptions et banquets, ne constitue pas une activité agricole au sens de l'article 35 du CWATUP;

Considérant que l'article 111 du CWATUP est rédigé comme suit, au moment de l'introduction de la demande de permis :

" Des constructions non conformes à la destination d'une zone.

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.

Pour des besoins économiques, 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 est conforme aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable.

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

Considérant que le projet de rénovation de la ferme englobe la création d'aires de stationnement et qu'il a été établi que cette réalisation implique une

dérogation à l'article 35 du CWATUP; que le permis d'urbanisme doit, en conséquence, se conformer à l'article 111 du CWATUP; qu'il ressort cependant de l'acte attaqué que "le projet reste conforme au caractère général de la zone" et qu'à cet égard, il méconnaît l'article 111 précité qui implique l'octroi d'une dérogation au plan de secteur dûment motivée; qu'une telle dérogation fait défaut; que le moyen est fondé;

Considérant qu'en ce qui concerne une éventuelle violation de l'article 81 du décret du 11 mars 1999, précité, il s'agit d'un moyen nouveau développé dans le mémoire en réplique en sorte qu'il est tardif et donc irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 8 avril 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaumont-Gistoux à la société anonyme CENSE D'ALMEZ en vue de la rénovation d'une ferme sise à Corroy-le-Grand, rue d'Almez 5, cadastrée section G, n° 160.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1525 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 700 euros chacune et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{mes} VANDERNACHT,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.