

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 186.125 du 9 septembre 2008

A. 112.359/XIII-4954

En cause : **JANSEN** Joseph,
 ayant élu domicile chez
 Mes Michel MERSCH et
 Jean-Marc SECRETIN, avocats,
 rue des Augustins 32
 4000 Liège,

 contre :

 la Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 novembre 2001 par Joseph JANSEN qui demande l'annulation de l' "arrêté ministériel pris sur recours le 17 août 2001 par le Ministre de la Région wallonne chargé de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement, rejetant le recours introduit par le requérant le 31 janvier 2000 contre la décision du 4 janvier 2000 par laquelle le Collège échevinal de la commune de Gedinne a refusé le permis d'urbanisme pour la rénovation (...) d'un chalet situé à Gedinne, anciennement Louette-Saint-Denis, rue de la Gare, 39 (...)";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire contenant la demande de poursuite de la procédure du requérant;

Vu l'ordonnance du 10 juillet 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 4 septembre 2008 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me S. HOSTIER, loco Mes M. MERSCH et J.-M. SECRETIN, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Y. TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. Un permis de bâtir est délivré pour la parcelle située à Louette-Saint-Denis et cadastrée section C, n° 24n, par la députation permanente du conseil provincial de Namur, le 9 novembre 1972, en vue de la construction d'un pavillon de chasse.

2. Un procès-verbal est dressé à la charge du bénéficiaire du permis, le 3 juin 1994, au motif que celui-ci aurait construit sur la parcelle litigieuse une habitation sans autorisation. Un nouveau procès-verbal est dressé à la charge du bénéficiaire du permis, le 7 avril 1995, au motif que le pavillon de chasse aurait été démonté et remplacé par une résidence secondaire non autorisée par un permis de bâtir.

3. Le requérant, nouveau propriétaire du bien, introduit une demande de permis de bâtir en vue de régulariser "la rénovation d'un chalet existant" sur la parcelle litigieuse. Le 5 février 1996, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande de permis de régularisation, au motif que la parcelle est reprise en zone agricole au plan de secteur et que le projet est incompatible avec la destination de la zone telle qu'elle est définie à l'article 176 ancien du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, en vigueur à l'époque (CWATUPa).

4. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gedinne décide, le 13 février 1996, de refuser le permis sollicité.

5. Le requérant introduit un recours devant la députation permanente du conseil provincial de Namur, le 11 mars 1996. Le 20 juin 1996, celle-ci accueille le recours et décide de délivrer le permis de bâtir.

6. Le fonctionnaire délégué introduit, le 18 juillet 1996, un recours devant le Gouvernement wallon contre la décision du 20 juin 1996 de la députation permanente.

7. Le 16 décembre 1997, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports de la Région wallonne accueille le recours introduit par le fonctionnaire délégué et annule la décision de la députation permanente.

8. Le 15 octobre 1999, le requérant introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme de régularisation en vue de la rénovation d'un chalet existant. Il soutient que le chalet a été construit avant 1962. Il est accusé réception de la demande le même jour.

9. La parcelle est située en zone agricole au plan de secteur de Beauraing-Gedinne, adopté par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 29 janvier 1981. La demande de permis d'urbanisme fait l'objet d'une enquête publique, du 20 octobre au 3 novembre 1999. Aucune réclamation n'est déposée.

10. Le 9 novembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gedinne émet un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme de régularisation.

11. Le 22 décembre 1999, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande pour les motifs suivants :

" Vu que le bien est repris au plan de secteur en zone agricole;

Vu que le bien est situé dans un périmètre d'application du règlement général sur les bâtisses en site rural;

Considérant que le projet n'est pas conforme à la destination de la zone au plan de secteur;

Considérant que le projet n'est pas conforme aux prescriptions du Règlement général sur les bâtisses en site rural (recul, gabarit, matériaux de parement);

Vu l'avis favorable du collège des bourgmestre et échevins;

Considérant que l'enquête publique réalisée conformément à l'article 330, 11°, du Code wallon n'a suscité aucune remarque ni réclamation;

Considérant que le demandeur présente son projet comme une rénovation d'un chalet existant ayant été construit avant la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29/03/1962;

Considérant que, contrairement aux déclarations du demandeur, il apparaît au vu de l'orthophotoplan réalisé en 1971 qu'à cette date, il n'existait aucune construction sur la parcelle;

Considérant que le bâtiment existant a donc été réalisé après cette date, sans permis de bâtir;

Considérant qu'il ne peut être question d'appliquer un article dérogatoire à caractère exceptionnel qui cautionnerait une infraction".

12. Le 4 janvier 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gedinne refuse le permis d'urbanisme de régularisation au requérant, conformément à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué .

13. Le 30 janvier 2000, le requérant introduit un recours devant le Gouvernement wallon.

14. La Région wallonne accuse réception du recours, le 2 février 2000, et invite le requérant à une audience qui se déroule le 8 mars 2000. Le 31 mars 2000, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable libellé comme suit :

" (...)

Compte tenu de ce qu'il ressort des actes de mutations immobilières que le pavillon existait en 1972; de ce que sur la base de l'orthophotoplan de 1971, ledit pavillon n'existait pas en 1971; qu'il a donc été réalisé entre les deux moments précités; qu'à cette époque, un permis de bâtir préalable à toute construction était obligatoire; que le demandeur n'apporte cependant aucune preuve relativement à un quelconque permis de bâtir délivré pour cette construction;

Compte tenu de ce que l'article 111 du Code exige que le bâtiment existât avant d'autoriser sa transformation; que cette existence est à la fois factuelle et juridique;

Compte tenu de ce que l'existence juridique dudit pavillon n'étant pas démontrée, le demandeur ne peut arguer de l'application de l'article 111 du Code - ni d'aucun autre mécanisme dérogatoire - pour justifier les actes et travaux de transformation effectués à l'immeuble dans la zone agricole;

La Commission émet dès lors sur le projet un avis défavorable".

15. Le 16 août 2001, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) propose de rejeter le recours introduit par le requérant pour les motifs suivants :

" Le recours porte sur la régularisation et la rénovation d'un chalet situé en zone agricole au plan de secteur et au Règlement général sur les bâtisses en site rural pour la région de l'Ardenne. Le demandeur a acquis ledit chalet en 1993 et a procédé à des transformations sans autorisation préalable. La problématique de ce dossier réside dans le fait de savoir si ce chalet existait ou non avant 1962. Sur base de documents officiels (orthophotoplan, administration du cadastre), il semblerait que le chalet n'existait pas en 1962. Toutefois, le demandeur a fourni une attestation (une photocopie non certifiée conforme) du «maire honoraire» déclarant l'existence du chalet avant 1962. Dès lors, et vu les divergences quant à la date de construction dudit chalet, l'Administration estime qu'il convient de faire stricte application du Règlement général sur les bâtisses en site rural".

16. Le 17 août 2001, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de la Région wallonne rejette le recours introduit par le requérant et décide de confirmer la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gedinne. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" (...)

Considérant que la parcelle est située en zone agricole au plan de secteur de Beauraing-Gedinne adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 29 janvier 1981;

Considérant que le village de Louette-St-Denis est repris au Règlement général sur les bâtisses en site rural pour la région de l'Ardenne;

Considérant que le recours porte sur la régularisation et la rénovation d'un chalet;

Considérant qu'une demande similaire a déjà fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme délivré par M. le Ministre Lebrun en date du 06 (lire 16) décembre 1997; que la différence entre le dossier actuel consiste en la démolition de la couverture de la terrasse;

Considérant que l'article 35 du Code précise notamment que «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 (...)»;

Considérant que le chalet dont question ne respecte manifestement pas les prescriptions énoncées ci-dessus;

Considérant, de plus, que ledit chalet n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du Règlement général sur les bâtisses en site rural en ce qui concerne l'implantation du bâtiment, le rapport façade/pignon, la hauteur sous gouttière ainsi que les matériaux de parement;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 20 octobre au 3 novembre 1999 et ce, conformément à l'article 330, 11°, du Code; que celle-ci n'a fait l'objet d'aucune réclamation ni observation;

Vu l'avis du Service technique provincial en date du 29 octobre 1999;

Vu la demande de dérogation motivée du collège des bourgmestre et échevins en date du 9 novembre 1999;

Vu l'avis défavorable du fonctionnaire délégué en date du 22 décembre 1999;

Considérant qu'il existe une polémique sur la date de construction du chalet initial; que, d'une part, le demandeur présente un document signé du "maire-honoraire" de Louette-St-Denis attestant de l'existence du chalet avant la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de 1962; que, toutefois, ce document est une photocopie qui, de plus, n'est pas certifiée conforme; que, dès lors, il s'avère impossible de tenir compte de ce dernier;

Considérant, d'autre part, que le fonctionnaire délégué fait référence à l'orthophotoplan de 1971 sur lequel ne figure pas le chalet litigieux; que, toutefois, l'administration du cadastre mentionne l'existence dudit chalet en 1972; qu'en fait, le demandeur a acquis le chalet en 1993 et a procédé aux travaux de transformation, sans autorisation préalable;

Considérant qu'au regard de ces avis différents, il convient de s'en tenir à la stricte application des prescriptions du Règlement général sur les bâtisses en site rural; qu'en l'espèce, le chalet transformé ne respecte pas ces prescriptions; que, par ailleurs, les nombreuses dérogations audit règlement ne permettent pas d'envisager la régularisation du dit chalet".

17. L'acte attaqué est notifié au requérant par un courrier recommandé avec accusé de réception, le 4 septembre 2001;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'insuffisance et de l'inexactitude des motifs; qu'il soutient qu'en ce qui concerne la date à laquelle le chalet initial a été construit, l'arrêté ministériel du 16 décembre 1997 - qui a refusé la première demande de permis pour des motifs liés à certaines caractéristiques de la construction, comme le débordement de la toiture, la nature des matériaux de toiture et l'existence d'une terrasse couverte - n'a pas contredit l'existence du chalet avant l'entrée en vigueur du plan de secteur de Beauraing-Gedinne adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 29 janvier 1981; que selon le requérant, à cette époque déjà, il avait produit l'attestation de l'ancien bourgmestre de Louette-Saint-Denis indiquant l'existence du chalet avant 1962; qu'en ce qui concerne l'orthophotoplan prétendument daté de 1971 sur lequel ne figurerait pas le chalet litigieux, le requérant fait observer que la datation de l'orthophotoplan n'est pas clairement établie et que ce document ne permet pas de tenir pour avéré le motif de l'acte attaqué selon lequel l'attestation de l'ancien Bourgmestre de Louette-Saint-Denis serait contredite;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation de l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'il soutient que "les permis sollicités (...) ne portaient pas tant sur la régularisation, mais bien sur des travaux de remise en état et de rénovation

d'un chalet suffisamment ancien pour requérir de tels travaux"; qu'il reproche à l'acte attaqué de ne pas dire "en quoi les travaux en question ne s'intégreraient pas au site bâti ou non bâti de la zone, la référence au règlement général sur les bâtisses en site rural étant elle-même susceptible de faire l'objet d'une dérogation, alors que précisément par rapport à l'arrêté ministériel ancien du 16 décembre 1997, le requérant avait apporté les modifications qui s'imposaient au vu du régime juridique qui était en vigueur et applicable à l'époque";

Considérant qu'il ressort de sa motivation que l'acte attaqué repose sur une pluralité de motifs; qu'aucun des deux moyens de la requête ne critique le motif de l'acte attaqué selon lequel le chalet transformé ne respecte pas les prescriptions du règlement général sur les bâtisses en site rural relatives à "l'implantation du bâtiment, le rapport façade/pignon, la hauteur sous gouttière ainsi que les matériaux de parement"; que le requérant ne conteste pas non plus le motif selon lequel "les nombreuses dérogations audit règlement ne permettent pas d'envisager la régularisation du dit chalet"; que ces deux motifs, non critiqués, sont de nature à justifier l'acte attaqué de manière autonome de sorte que, seraient-ils fondés, les deux moyens de la requête ne pourraient à eux seuls entraîner l'annulation; qu'ils sont irrecevables,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge du requérant.

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

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	VANDERNACHT,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

Fr. DAOUT.