

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 186.127 du 9 septembre 2008

A. 181.985/XIII-4509

En cause : **NOEL** Bernard,
ayant élu domicile chez
Me Thierry FRANKIN, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 mars 2007 par Bernard NOEL qui demande l'annulation de "l'arrêté du 15 janvier 2007 refusant le permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Villers-le-Bouillet, rue Sauvenière, 9-11, cadastré section B, n^{os} 596e, 598d, 598f, 594s et 594v, et ayant pour objet la régularisation de divers bâtiments";

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, la demande de poursuite de la procédure valant dernier mémoire de la partie adverse;

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 T. FRANKIN, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Y. TOURNAY, loco Mes B. HENDRICKX et 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. Bernard NOËL et Christian NOËL introduisent, le 27 avril 2005, une demande de permis d'urbanisme en vue de régulariser la construction de six bâtiments sis à Villers-le-Bouillet, rue Sauvenière, 9-11, sur des terrains cadastrés section B, n^{os} 596e, 598d, 598f, 594s et 594v. Les terrains sont situés en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme, approuvé par un arrêté royal du 20 novembre 1981. Il est accusé réception de la demande le 28 avril 2005.

2. Une enquête publique est organisée du 12 au 27 mai 2005, aux motifs que la demande déroge au plan de secteur (non-conformité avec la destination de la zone agricole, article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)) et que les bâtiments présentent une profondeur trop importante par rapport aux constructions voisines (article 330, 2^o, du CWATUP). L'enquête ne suscite aucune réclamation.

3. Les avis suivants sont émis :

- le Ministère wallon de l'Equipeement et des Transports, le 10 juin 2005 : avis défavorable, au motif que les bâtiments pour lesquels un permis de régularisation est demandé se situent sur les zones de dégagement de l'autoroute;
- le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Villers-le-Bouillet, le 5 septembre 2005 : avis favorable, au motif que les bâtiments pour lesquels un permis de régularisation est demandé ont été construits avant la construction de l'autoroute;

- le fonctionnaire délégué, le 24 octobre 2005 : avis défavorable et refus d'accorder la dérogation, pour les motifs suivants :
- l'article 110 du CWATUP ne trouve pas à s'appliquer, le projet ne constituant pas un service public ou communautaire,
- les constructions (typologies diverses et variées, toitures plates-hémicylindriques, matériaux multiples dont la nature et la teinte sont inadaptées à la zone agricole) ne s'intègrent pas au contexte non bâti;
- ces constructions sont perceptibles dans le paysage et sont implantées de manière éparse sur le site, consommant un maximum de zone agricole.

4. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Villers-le-Bouillet refuse le permis sollicité, le 21 novembre 2005. Cette décision est notifiée au requérant par lettre recommandée du 23 décembre 2005.

5. Bernard NOËL et Christian NOËL introduisent un recours devant le Gouvernement wallon, le 21 janvier 2006. Ils y expliquent notamment que les bâtiments ont été érigés en 1964, soit avant l'arrêté royal du 20 novembre 1981 établissant le plan de secteur de Huy-Waremme, et que l'autoroute a été construite après l'érection des bâtiments litigieux.

6. Les parties sont convoquées à comparaître devant la commission d'avis sur les recours le 27 février 2006. La commission "marque son accord sur le principe de la régularisation des bâtiments", ceux-ci ayant été construits avant l'adoption du plan de secteur, mais émet un avis défavorable sur le projet au motif que "les bâtiments en cause forment un ensemble fort peu homogène tant en ce qui concerne leur volumétrie que leurs matériaux" et propose, "en vue d'améliorer la perception générale", "de supprimer le hangar hémicylindrique et de planter une haie d'essences régionales".

7. La division de l'aménagement et de l'urbanisme propose, dans une note au Ministre du 7 avril 2006, de rejeter le recours, aux motifs, d'une part, que quatre bâtiments sur six ont été vraisemblablement construits après l'adoption du plan de secteur (ces bâtiments n'apparaissent ni sur l'orthophotoplan de 1978 ni sur le relevé cadastral de 1979, déposés au dossier des demandeurs de permis), qu'aucun des mécanismes dérogatoires prévus par les articles 110 à 112 du CWATUP ne s'applique à ces constructions, et, d'autre part, que les deux autres bâtiments "s'inscrivent en rupture par rapport à leur environnement bâti et non bâti".

8. Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial rejette le recours et refuse le permis par un arrêté du 15 janvier 2007. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est notifié au requérant par un courrier recommandé du 18 janvier 2007, reçu le 26 janvier 2007;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des principes généraux de droit de bonne administration et de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir, du détournement de procédure administrative et de la violation des articles 1^{er} et 2 de l'arrêté royal du 4 juin 1958 concernant les zones de dégagement établies le long des autoroutes et de la violation de l'article 108 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); que, dans une première branche, le requérant critique l'acte attaqué au motif que " la partie adverse, saisie sur recours d'une demande de régularisation, omet de vérifier les conditions de base applicables à la régularisation, bâtiment par bâtiment" notamment en ce qu'il refuse la régularisation des bâtiments I et III pour des motifs de bon aménagement des lieux et d'intégration paysagère appréciés au moment de l'adoption de l'acte attaqué et non au moment de leur construction;

Considérant qu'en réponse, la partie adverse reconnaît "que certains bâtiments ont été réalisés avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, comme cela ressort de l'orthophotoplan de 1978 et du relevé cadastral de 1979"; que, selon elle, dans ces conditions, et "tenant compte (...) de la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, le ministre considère que l'appréciation de la possibilité d'octroyer un permis d'urbanisme de régularisation doit s'opérer au moment où l'infraction a été commise" et qu'il convient "d'apprécier si le permis d'urbanisme peut être octroyé ou refusé sur l'appréciation des prescriptions réglementaires et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés"; que la partie adverse relève que "la comparaison entre l'extrait cadastral et les plans déposés à l'appui de la demande de permis d'urbanisme démontre que le bâtiment I a subi d'importantes transformations" et que le bâtiment III "est jugé particulièrement inesthétique par le ministre";

Considérant qu'il n'est pas contesté que les bâtiments numérotés I et III ont été érigés avant l'adoption du plan de secteur;

Considérant que, dans le cas d'une demande de permis de régularisation, l'appréciation de la possibilité d'octroyer un tel permis doit, quand le changement de réglementation urbanistique, qui ne contient aucune disposition de droit transitoire ou d'ordre public, est intervenu après l'exécution de la construction litigieuse, s'opérer au

moment où celle-ci a été érigée; que l'octroi ou le refus de la régularisation doit être fondé sur l'appréciation des prescriptions réglementaires et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés sans permis;

Considérant qu'à cet égard, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant, sur la base de (la) jurisprudence constante du Conseil d'Etat, que l'appréciation de la possibilité d'octroyer un permis de régularisation doit s'opérer au moment où l'infraction a été commise; qu'en fait, l'octroi ou le refus du permis doit être fondé sur l'appréciation des prescriptions réglementaires et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés; (...)

(...)

Considérant que la comparaison entre l'extrait cadastral et les plans déposés à l'appui de la présente demande démontre que le bâtiment I a subi d'importantes transformations; que cette construction et le hangar hémicylindrique (bâtiment III) s'inscrivent en rupture par rapport à leur environnement bâti et non bâti tant en raison de leur volumétrie (toitures à faibles pentes et hémicylindrique) que de la nature et de la tonalité des matériaux mis en œuvre (tôles ondulées atteintes par la corrosion, bardages métalliques de ton gris-bleu, etc...); que le hangar hémicylindrique, reliquat des infrastructures nécessaires lors de la construction de l'autoroute, est particulièrement inesthétique";

Considérant qu'après un exposé correct des principes en cause, l'acte attaqué n'indique toutefois pas en quoi les bâtiments numérotés I et III ne respectent pas la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où ils ont été érigés; qu'au contraire la partie adverse a apprécié l'intégration des bâtiments litigieux par rapport à une conception du bon aménagement des lieux contemporaine à l'adoption de l'acte attaqué; que la première branche du premier moyen est fondée;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner la deuxième branche du premier moyen ni les autres moyens de la requête, leur éventuel fondement n'étant pas de nature à entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région Wallonne du 15 janvier 2007 refusant le permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Villers-le-Bouillet, rue Sauvenière, 9-11, cadastré section B, n^{os} 596e, 598d, 598f, 594s et 594v, et ayant pour objet la régularisation de divers bâtiments.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

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. DAOUD.