CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 193.071 du 6 mai 2009

G/A. 190.463/XIII-5151

En cause : 1. **DEBONGNIE** Bernard,

2. **ROMAIN** Jocelyne,

3. **GLOESENER** Vincent,

4. **HAULOTTE** Georges,

ayant tous élu domicile chez
Me Benjamin REULIAUX, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

DEBOUCQ François,

ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 24 novembre 2008 par Bernard DEBONGNIE, Jocelyne ROMAIN, Vincent GLOESENER et Georges HAULOTTE qui demandent la suspension de l'exécution et l'annulation du "permis d*urbanisme délivré le 17 septembre 2008 à Monsieur DEBOUCQ et ayant pour objet la transformation d*un ancien bâtiment industriel afin d*y aménager six logements et trois espaces artistiques";

Vu la requête introduite le 12 décembre 2008 par laquelle François DEBOUCQ demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 27 février 2009, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 25 mars 2009 à 10.00 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me B. REULIAUX, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me M. GUIOT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ LEYSEN, auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Le 15 décembre 1972, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chastre délivre à la S.P.R.L. L'ARTISANAT BELGE un permis de bâtir autorisant la construction d*un centre d'art de la céramique, à Chastre, rue des Montagnes, 26. Le bâtiment, en forme de "L" est, sur le plan de la demande, situé à la limite d'une "zone verte", sans toutefois déborder dans celle-ci. Un parking est prévu sur la gauche du bâtiment.

Il n'est pas contesté que l'implantation du bâtiment autorisée par le permis du 15 décembre 1972 n'a pas été respectée (il est implanté plusieurs mètres à gauche de l'implantation projetée) et que le parking a été réalisé à l'arrière du bâtiment. Une partie de l'immeuble et le parking débordent ainsi dans la zone verte.

2. Le 7 mai 1987, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chastre délivre un permis de bâtir à Roger CARRIER pour l'extension du bâtiment sis à Chastre, rue des Montagnes, 26. L'extension consiste à fermer le "L" en vue d'en faire un bâtiment rectangulaire plein. Le permis précise que "les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 7 mai 1988".

Ni ce permis, ni la demande ayant donné lieu à celui-ci, ne font état d'une implantation irrégulière du bâtiment existant.

3. Le 17 mai 2001, François DEBOUCQ acquiert la propriété de celui-ci. Le bâtiment est situé sur un fond enclavé, cadastré 1ère division, section C, nos 31b, 32h, 32g et 36c.

Un litige naît entre François DEBOUCQ et les riverains du chemin d'accès à sa propriété, lequel se trouve sur le tracé d'un sentier communal d'une largeur de 1,65 mètre et, pour partie, sur les propriétés riveraines de celui-ci.

4. Le 19 novembre 2003, une convention de transaction entre la S.P.R.L. DEBOUCQ et TOONS et les consorts Georges HAULOTTE, Gilberte LURQUIN, Daniel DANDOIS, Jocelyne ROMAIN, CORBESIER CAILTEUR, Bernard DEBONGNIE et RitaVERHELST est conclue devant le juge de Paix du second canton de Wavre, en présence de la commune de Chastre. Cette convention a pour objet de concéder à la S.P.R.L. DEBOUCQ et TOONS, un droit passage sur la partie de la propriété des consorts précités qui longe le chemin d'accès menant au fond enclavé, la largeur totale de ce chemin d'accès étant ainsi portée à 4 mètres.

5. Le 10 septembre 2007, François DEBOUCQ sollicite un permis d'urbanisme ayant pour objet la réhabilitation partielle du bâtiment industriel situé à Chastre, rue des Montagnes, 26, cadastré 1ère division, section C, nos 31b, 32h, 32g et 36c, en six logements et trois espaces artistiques. Un des espaces artistiques sera occupé par le demandeur pour des sculptures modestes, les deux autres seront occupés par des activités similaires.

Le bien est situé pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone forestière d'intérêt paysager au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979.

6. Le 12 octobre 2007, l'administration communale de Chastre délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

7. Une enquête publique est organisée du 23 octobre au 6 novembre 2007 et suscite six lettres de réclamations, une réclamation collective comportant 46 signatures et 16 lettres favorables au projet.

8. Le 19 novembre 2007, le service de la voirie et des cours d'eau non navigables émet l'avis suivant sur la demande :

" Suite à votre demande datée du 23 octobre 2007, concernant l*objet repris en marge, je vous informe que le présent dossier appelle les remarques suivantes de ma part :

- ce dossier devrait être soumis à la Région wallonne, en tant que gestionnaire de l*Orne;
- les plans d*implantation et du rez-de-chaussée laissent apparaître la construction d*un mur entre les jardins «jaunes». Ce mur empiète sur la servitude légale de 5 mètres, à compter de la limite légale du cours d*eau, et ne peut donc être autorisé;

D*une manière générale, il y aura lieu d*informer le demandeur, lors de la délivrance du permis d*urbanisme, qu*il existe, au profit du gestionnaire du cours d*eau, une servitude de passage, mais également une servitude de dépôt de produits de curure sur une largeur de 5 mètres à compter de la crête de berge et qu*aucune plantation ne peut être faite à moins de 4 mètres de la crête de la berge sans en avoir obtenu l*autorisation préalable du Collège provincial. Dans le même ordre d'idée, aucun raccordement au cours d'eau ne peut être effectué au cours d'eau sans avoir obtenu préalablement l'autorisation du Collège provincial (pour le CE «Le Nil») ou de la Région wallonne (pour le CE «L*Orne»).

(...)".

9. Le 23 novembre 2007, la division de la nature et des forêts émet un avis favorable conditionnel sur la demande. Cet avis se lit comme suit :

" (...)

Considérant que le projet est relatif à la réhabilitation partielle d*un bâtiment industriel situé dans une zone d*habitat et dans une zone forestière comprise dans un périmètre d*intérêt paysager au plan de secteur;

Considérant l*article 36 du Code Wallon de l*Aménagement du Territoire, de l*Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.) qui stipule :

(...)

Considérant que les travaux demandés ne sont pas conformes à l*affectation de la parcelle en zone forestière;

Considérant l*article 111 du Code Wallon de l*Aménagement du Territoire, de l*Urbanisme et du Patrimoine qui permet de déroger au plan de secteur et de faire des travaux de transformation, d*agrandissement ou de reconstruction;

Considérant que le bâtiment date des années 1970 et est donc antérieur à l*entrée en vigueur du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par l*arrêté royal du 28 mars 1979;

Considérant que la demande porte également sur l*aménagement d*un parking de 18 places;

Considérant que ces travaux d*aménagement nécessiteront le remblayage important d*une zone humide intéressante située en bordure du cours d*eau l*Orne;

Considérant l*existence des dalles de béton qui pourraient accueillir le parking et qui ne nécessiteraient pas de lourds travaux d*aménagement;

Considérant que l*aménagement des parking pourrait être revu de manière à profiter de la situation de fait et d*éviter toute atteinte nouvelle au milieu naturel environnant;

Considérant les échanges de nos services avec le demandeur concernant ce point précis;

L*avis rendu est favorable aux conditions suivantes (voir plan en annexe) :

- conservation de la zone humide située à proximité du cours d*eau précité;
- réorientation et remplacement du parking 18 places par un parking plus petit en pente douce vers la route;
- création d*un parking 8 places sur la dalle en béton existante dans la zone forestière".

10. Le 5 décembre 2007, le service incendie de la ville de Wavre émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

11. Le 17 janvier 2008, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande. Cet avis se lit comme suit :

" (...)

Considérant que le bâtiment à réaménager est implanté à l*écart des noyaux urbanisés et n*est accessible que par une voirie étroite insuffisamment équipée;

Considérant que cette localisation n*est pas propice au développement d*un habitat collectif; que la densification de l*habitat à cet endroit va à l*encontre des options du Schéma de développement de l*espace régional;

Considérant que le bâtiment existant ne présente aucune qualité architecturale qui justifierait de consentir des investissements importants en vue de sa réaffectation;

Considérant que ce bâtiment est mal intégré au cadre boisé environnant et que le projet de rénovation n'en améliore pas la volumétrie;

Considérant que la réaffectation de ce bâtiment ne peut avoir à terme d*impact négatif sur la zone forestière du plan de secteur;

La dérogation au plan de secteur est refusée;

J*émets un avis défavorable au projet présenté".

12. Le 22 janvier 2008, le collège communal de Chastre refuse le permis d'urbanisme sollicité.

13. Une ordonnance de référé du 24 janvier 2008 condamne Georges HAULOTTE, Daniel DANDOIS, Bernard DEBONGNIES, Vincent GLOESENER, Gilberte LURQUIN, Jocelyne ROMAIN et Rita VERHELST à retirer les piquets de bois scellés qu'ils ont placés sur le passage menant au terrain de François DEBOUCQ afin d'entraver l'accès à ce dernier ou à tout le moins à le rendre plus difficile.

14. Le 15 février 2008, François DEBOUCQ introduit auprès du Gouvernement wallon un recours contre la décision de refus de permis d'urbanisme de la commune de Chastre du 22 janvier 2008, réceptionné complet le 28 février 2008.

15. Le 1er avril 2008, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur la demande, motivé comme suit :

" (...)

Compte tenu de ce que le projet est composé de deux entités regroupant, d*une part, les logements et d*autre part, des ateliers polyvalents; que la partie du projet destinée à accueillir les logements se situe en zone d*habitat à caractère rural et, partant, est conforme à la destination principale de la zone telle que définie à l*article 27 du CWATUP;

Compte tenu de ce que les logements projetés présentent tous des dimensions suffisantes pour offrir un habitat répondant aux critères de confort actuels en matière de logement; que le projet mise sur une synergie entre les logements et les ateliers artistiques; que l*ensemble est conçu afin d*offrir un cadre de qualité propice à l*épanouissement des futurs occupants;

(...)

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet tire parti des contraintes du site et répond de manière adéquate au programme projeté en réactualisant de manière mesurée l*expression de l*édifice; que l*ensemble bâti est inscrit dans un site dont le caractère boisé sera préservé; que la Commission estime que le projet améliore le contexte bâti (bâtiment isolé) et s*intègre favorablement dans le contexte non bâti;

Compte tenu de ce que l'accès au bâtiment existe et que celui-ci se situe à proximité d*un noyau urbanisé; que la Commission estime que la voirie est suffisamment équipée compte tenu de la situation des lieux;

Compte tenu dès lors de ce que le projet n*est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales".

16. Le 21 mai 2008, François DEBOUCQ adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon, réceptionnée le 22 mai 2008.

17. Le 9 juin 2008, les services centraux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) proposent au ministre de refuser le permis d*urbanisme sollicité.

18. Le 23 juin 2008**,** le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial octroie le permis d'urbanisme sollicité sous réserve de se conformer aux conditions suivantes :

- aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses relatif à l*accessibilité et à l*usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à l*usage collectif par les personnes à mobilité réduite, visé aux articles 414 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP);
- à l*avis du Service régional d*incendie du 5 décembre 2007;
- à l*avis de la Direction générale des Ressources naturelles et de l*Environnement, Division de la Nature et des Forêts datés du 23 novembre 2007;
- à l*avis des Services techniques provinciaux datés du 19 novembre 2007.

19. Par une requête unique introduite le 27 août 2006, Bernard DEBONGNIE, Jocelyne ROMAIN, Vincent GLOESENER et Georges HAULOTTE poursuivent l'annulation et demandent au Conseil d'Etat d'ordonner la suspension de l'exécution de cette décision. L'arrêt n**/** 193.070 prononcé ce jour constate qu'il n'y a plus lieu de statuer.

20. Le 17 septembre 2008, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne retire le permis d'urbanisme délivré à François DEBOUCQ le 23 juin 2008 et lui délivre, après réexamen du dossier, un nouveau permis. Ces deux décisions sont contenues dans un même instrumentum.

La décision d'octroi d'un nouveau permis d'urbanisme à François DEBOUCQ constitue l'acte attaqué.

21. Le 24 septembre 2008, la commune de Chastre informe Claude DEBONGNIE et son épouse que par une décision du 17 septembre 2008, le Gouvernement wallon a retiré le permis d'urbanisme du 23 juin 2008 et a délivré un nouveau permis d'urbanisme conditionnel;

Considérant que, par requête introduite le 12 décembre 2008, François DEBOUCQ demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'à l'audience, l'intervenant a soulevé une exception d'irrecevabilité de la requête tirée de l'absence d'intérêt légitime des requérants à leur recours en raison de ce qu'ils ont conclu en 2003 avec l'intervenant une transaction devant le juge de paix de second canton de Wavre quant à l'usage du chemin d'accès à l'immeuble de l'intervenant et que cette convention prévoit expressément l'hypothèse de la transformation ultérieure du bâtiment en habitations;

Considérant que les requérants critiquent le permis délivré pour divers motifs qui ne concernent pas l'accès du projet litigieux; que, dès lors, ils ont intérêt à leur recours en tant que voisins; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen, première branche, de la violation des articles 1er, 19, 23, 36, 111 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, l*erreur manifeste d*appréciation et l*excès de pouvoir; qu'ils soutiennent que l*application du mécanisme dérogatoire visé à l*article 111 du CWATUP implique que la construction existante qui n'est pas conforme aux prescriptions du plan de secteur ait été régulièrement érigée; qu'en l'espèce, selon eux, le bâtiment initial a été érigé en vertu d*un permis de bâtir délivré le 15 décembre 1972, il a été établi à plus de 20 mètres de l*implantation prévue et en zone inondable, le parking a été déplacé à l*arrière du bâtiment et une zone bétonnée a été créée alors que celle-ci n*était pas prévue; qu'ils estiment qu'il n*y a pas de permis de bâtir régularisant la modification de l*implantation du bâtiment et le parking situé à l*arrière de celui-ci; qu'ils ajoutent que le permis de bâtir délivré le 7 mai 1987 autorise dès lors la construction de l*extension du bâtiment existant en tenant compte d*une situation de fait irrégulière puisque le bâtiment existant devait, en principe, être implanté beaucoup plus à droite par rapport au plan joint à cette seconde demande de permis, que le permis du 7 mai 1987 est donc manifestement illégal et qu'il doit être écarté des débats sur pied de l*article 159 de la Constitution; qu'ils en déduisent que le bâtiment - pour lequel la transformation est aujourd*hui autorisée sur la base de l*article 111 du CWATUP - n*a pas été régulièrement autorisé et qu'il ne peut faire l*objet de l*application de cette disposition dérogatoire aux prescriptions du plan de secteur;

Considérant que la partie adverse répond, sur les deux branches confondues, que le bâtiment qui fait l*objet de la demande de permis d*urbanisme s*implante pour partie en zone forestière, couverte par un périmètre d*intérêt paysager au plan de secteur et que le projet déroge à la destination générale de la zone; qu'elle relève que l'acte attaqué se réfère à l*avis de la commission d*avis sur les recours, qui est reproduit dans le corps même de celui-ci; qu'elle reproduit la teneur de cet avis et considère que l*acte attaqué rentre donc dans les conditions de l*article 111 du CWATUP et que l*autorité administrative s*est attachée, dans la motivation de l*acte attaqué, à démontrer que des circonstances exceptionnelles justifiaient l*octroi de la dérogation aux prescriptions du plan de secteur; qu'elle considère qu'il ne faut pas perdre de vue qu*il ne s*agit nullement en l'espèce de la construction d*un nouveau bâtiment, mais de la transformation d*un bâtiment existant visant à améliorer le contexte bâti;

Considérant que l'intervenant rappelle qu'une demande de permis de bâtir en vue d'agrandir le bâtiment existant a été introduite par le précédent propriétaire au mois de février 1987, que par courrier du 6 mars 1987, la commune de Chastre a signalé au fonctionnaire délégué qu' : "Une anomalie, quant à l*implantation du bâtiment pour lequel Roger CARRIER nous a déposé une demande de permis de bâtir, ayant été constatée, nous vous prions de trouver en annexe deux exemplaires du nouveau plan d*implantation dressé par l*auteur de projet et reprenant la distance exacte entre la construction et les cours d*eau joignant la propriété. Ce plan remplace celui figurant sur les plans initiaux qui vous furent transmis le 20.02.87"; que l'avis favorable du 15 avril 1987 du fonctionnaire délégué tient compte du nouveau plan d*implantation qui lui avait été transmis, que le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chastre a délivré le permis de bâtir en faisant notamment référence à l*avis favorable du fonctionnaire délégué et en renvoyant notamment à un avis qui reprenait les conditions imposées par le collège sur la base de l*avis du service technique de la voirie et des cours d*eau non navigables qui renvoyait clairement au nouveau plan d*implantation (annexe 2 du permis); que l'intervenant estime en conséquence qu'il faut considérer que le permis de bâtir du 7 mai 1987 a, d*une part, régularisé l*implantation de l*ancien bâtiment et, d*autre part, autorisé son extension; que, selon lui, les requérants ne démontrent pas en quoi ce permis de bâtir du 7 mai 1987 serait entaché d*illégalité et qu'en tout état de cause, ce permis de bâtir du 7 mai 1987 est un acte individuel dont le Conseil d'Etat refuse d*écarter l*application sur la base de l*article 159 de la Constitution; que, dès lors, l*article 111, alinéa 1er, du CWATUP est bien applicable en l*espèce puisque la transformation visée par l*acte attaqué repose sur un bâtiment de référence légalement autorisé; qu'il relève par ailleurs que la motivation de l*acte attaqué qui précise que le permis de bâtir du 11 mars 1987 n*a pas été retrouvé

n*est pas erronée, et provient du fait qu*il s*agissait de la transmission par la commune au fonctionnaire délégué du nouveau plan d*implantation sur la base duquel le permis du 7 mai 1987 a finalement été délivré; qu'il est d'avis que l*acte attaqué fait en revanche bel et bien référence au permis d*urbanisme délivré le 7 mai 1987 par le collège communal à Roger CARRIER pour l*extension d*un atelier et qu'il n*y a donc pas d*erreur dans la motivation de l*acte attaqué à cet égard, ce que les requérants n*invoquent d*ailleurs pas;

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

" Les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l*entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, 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, l*installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit ainsi que le module de production d'électricité ou de chaleur doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage";

Considérant que les "bâtiments existants" dont il est question à l'article 111 du CWATUP sont des bâtiments établis conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment où ils ont été construits; qu'en d'autres termes, cette notion ne vise pas les bâtiments existants qui auraient été implantés sans permis de bâtir ou d'urbanisme alors qu'un tel permis était requis au jour de leur construction ou encore dont l'affectation aurait été modifiée précédemment en fait sans avoir été régularisée en son temps; que, de même, ne peut bénéficier de l'article 111 du CWATUP le bâtiment existant qui a été construit sous le couvert d'un permis de bâtir ou d'urbanisme mais en violation de celui-ci, sans qu'un permis de régularisation ait mis fin à la situation irrégulière;

Considérant que le bâtiment qui fait l'objet du permis attaqué, octroyé en faisant application de l'article 111 du CWATUP, a, selon l'intervenant, bénéficié des permis suivants dont il convient d'examiner le respect :

1. Le permis de bâtir du 15 décembre 1972 et son exécution non conforme

Le 15 décembre 1972, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chastre a délivré à la S.P.R.L. L'ARTISANAT BELGE un permis de bâtir autorisant la construction d*un centre d'art de la céramique, à Chastre, rue des Montagnes, 26. Le plan d'implantation qui accompagne la demande de permis

renseigne que le bâtiment, en forme de "L", est situé à la limite d'une "zone verte", sans toutefois déborder dans celle-ci. Un parking est prévu sur la gauche du bâtiment.

Si l'on calcule, sur la base du plan d'implantation et de l'échelle renseignée (1/500), la distance qui sépare, en ses points les plus proches, le bâtiment à construire du cours d'eau "L'Orne" d'une part et du cours d'eau "Le Nil" d'autre part, l'on arrive à des distances respectives d'environ 53 mètres et 3 mètres.

Il n'est pas contesté que le bâtiment érigé en vertu de ce permis de bâtir n'a pas été implanté à l'endroit prévu, qu'il est implanté dans une zone inondable, que le parking a été déplacé à l*arrière du bâtiment et qu'une zone bétonnée a été créée alors que celle-ci n*était pas prévue.

En outre, une partie du bâtiment et le parking réalisé à l'arrière de celui-ci débordent dans la zone verte figurant sur le plan d'implantation, qui correspond à la zone forestière d'intérêt paysager du plan de secteur.

2. Le permis de régularisation du 11 mars 1987

Il ressort de l'acte attaqué que le demandeur de permis a fait état, dans son recours au gouvernement, d'un permis de régularisation qui aurait été délivré le 11 mars 1987 et qu'il est resté en défaut de produire celui-ci.

Il ne ressort ni de l'acte attaqué ni d'aucune pièce du dossier administratif que l'intervenant aurait produit un quelconque document relatif à la demande ou à la procédure ayant abouti à la délivrance de ce permis de régularisation.

L'auditeur rapporteur a interrogé la commune de Chastre au sujet d'un permis de régularisation qui aurait été délivré le 11 mars 1987. La commune a répondu qu'elle n'en trouvait aucune trace et qu'il n'y avait d'ailleurs pas eu de séance du collège communal à cette date.

La partie adverse ne conteste pas qu'il n*y a pas de permis de bâtir régularisant la modification de l*implantation du bâtiment et le parking situé à l*arrière de celui-ci.

A défaut d'un quelconque élément de nature à étayer un tant soit peu l'existence d'un permis de régularisation qui aurait été délivré par la commune de Chastre le 11 mars 1987, il y a lieu de considérer que ce permis est inexistant.

3. Le permis de bâtir du 7 mai 1987

Le 7 mai 1987, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chastre a délivré un permis de bâtir à Roger CARRIER pour l'extension du bâtiment sis à Chastre, rue des Montagnes, 26. L'extension consiste à fermer le "L" en vue d'en faire un bâtiment rectangulaire.

La demande qui a donné lieu à ce dernier permis a été réceptionnée par l'administration communale de Chastre le 2 février 1987. Le plan d'implantation accompagnant celle-ci porte la date du 23 janvier 1987. Ni la demande ni ce plan (antérieur à un éventuel permis de régularisation qui aurait été délivré le 11 mars 1987) ne font état d'une implantation irrégulière du bâtiment à agrandir.

La demande de permis et le plan d'implantation qui l'accompagne ne permettent par ailleurs pas de déterminer que le bien est situé pour partie en zone forestière d'intérêt paysager.

Rien ne permet donc d'établir qu'il est apparu au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chastre que, d'une part, l'implantation du bâtiment à agrandir était irrégulière et que, d'autre part, elle était située pour partie en zone forestière d'intérêt paysager, le fait que l'agrandissement projeté soit situé dans la zone d'habitat étant sans incidence à cet égard.

Le permis du 7 mai 1987 ne fait pas état de l'implantation irrégulière du bâtiment à agrandir, de sa situation, pour partie, en zone forestière d'intérêt paysager, d'un permis de régularisation qui aurait été octroyé le 11 mars 1987 ou à une autre date, ni d'une régularisation qu'il conviendrait d'accorder en l'espèce.

Il ne ressort par ailleurs pas du dossier que le permis de bâtir du 15 décembre 1972 et le plan accompagnant celui-ci auraient été portés à la connaissance des autorités appelées à se prononcer sur la demande de permis d'agrandissement en manière telle que ces autorités auraient eu connaissance de l'implantation irrégulière du bâtiment par rapport à l'implantation autorisée par le permis du 15 décembre 1972.

L'on ne saurait considérer que ce permis régularise de manière implicite l'implantation irrégulière, l'autorité n'ayant pas statué en connaissance de cause à cet égard.

Par ailleurs, le plan d'implantation accompagnant la demande de permis du 23 janvier 1987 est établi à l'échelle 1/250 cm.

Si l'on calcule, sur la base du plan d'implantation et de l'échelle renseignée (1/250), la distance qui sépare le bâtiment à construire, en ses points les plus proches, du cours d'eau "L'Orne" et du cours d'eau "Nil", l'on arrive à des distances respectives d'environ 3,78 mètres et 0,75 mètres.

Dans son avis donné le 17 février 2007 sur cette demande, le service technique de la voirie et des cours d'eau non navigables relève ce qui suit :

" Le Nil est un cours d'eau de 2ème catégorie; toute construction à moins de 4 m de la crête des berges doit faire l'objet d'un permis séparé émanant de l'autorité provinciale".

Dans son courrier adressé le 6 mars 1987 au service technique voyer provincial, la commune de Chastre signale ce qui suit :

" Au vu de votre avis du 17 février 1987, nos services ont contacté Monsieur FAUX, Auteur du projet. Il semble qu'une erreur soit intervenue lors de l'établissement du plan d'implantation figurant au dossier qui vous fut transmis le 3 février 1987. La distance entre la construction projetée et le cours d'eau «Le Nil» est de 8 m minimum.

Nous vous transmettons, ci-joint, un nouveau plan d'implantation, remplaçant celui figurant aux plans initiaux et vous prions de revoir votre avis en la matière".

Le nouveau plan d'implantation est identique à celui qui accompagnait la demande de permis d'agrandissement du bâtiment, à l'exception de l'échelle établie cette fois à 1/1250ème (au lieu de 1/250ème).

En outre, une mention manuscrite indique qu'une distance de 20 mètres sépare le bâtiment du cours d'eau "L'Orne" en son point le plus proche et une distance de 8 mètres sépare le bâtiment du cours d'eau "Le Nil" en son point le plus proche.

Ni le nouveau plan d'implantation produit par le demandeur de permis, ni l'avis du service technique de la voirie et des cours d'eau non navigables, ni la lettre de la commune de Chastre, ne font état de l'implantation irrégulière du bâtiment par rapport à celle qui a été autorisée par le permis du 15 décembre 1972.

L'anomalie quant à l'implantation du bâtiment qui a été constatée par la commune de Chastre au terme de son courrier du 6 mars 1987 concerne une implantation erronée figurant au plan initial de la demande par rapport l'implantation existante,

et non pas par rapport à l'implantation autorisée par le permis du 15 décembre 1972. Or la situation de fait existante ne correspond pas à la situation autorisée par le permis du 15 décembre 1972, ce que, selon toute vraisemblance, les autorités semblaient ignorer et que le demandeur de permis s'est bien gardé de signaler.

Par conséquent, on ne saurait admettre que le permis du 7 mai 1987 régularise l'implantation irrégulière du bâtiment.

Les parties adverse et intervenante ne contestent par ailleurs pas l'affirmation des requérants selon laquelle le permis de bâtir délivré le 7 mai 1987 autorise l'agrandissement du bâtiment existant en tenant compte d*une situation de fait inexacte.

Un permis d'urbanisme est un acte individuel, de sorte que l'article 159 de la Constitution ne lui est pas applicable.

Sans qu'il soit besoin de contester la validité du permis d'urbanisme du 7 mai 1987 devenu définitif, il suffit de constater qu'il n'a pas régularisé l'implantation irrégulière de l'immeuble autorisé par le permis du 15 décembre 1972;

Considérant que la note explicative qui accompagne la demande de permis d'urbanisme ayant donné lieu à l'acte attaqué relève en son point "Contexte et programme" notamment ce qui suit :

" Le bâtiment est existant. Il a fait l'objet de différentes demandes de permis d'urbanisme, à chaque fois octroyés dans le passé. Il a vieilli, mais garde son aspect industriel, tant au niveau de la coupe que de sa charpente. (...) Le projet consiste en la réhabilitation et la rénovation du bâtiment";

qu'il s'ensuit que la demande de permis d'urbanisme introduite par François DEBOUCQ a donc pour unique objet la réhabilitation du bâtiment industriel, à l'exclusion d'une quelconque régularisation de son implantation réalisée en violation du permis du 15 décembre 1972;

Considérant qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier administratif qu'à un quelconque moment de la procédure de première instance, il est apparu aux autorités appelées à se prononcer sur la demande que l'implantation du bâtiment à réhabiliter était irrégulière et, a fortiori, qu'il convenait, préalablement, de se prononcer sur son éventuelle régularisation;

Considérant que dans le recours au gouvernement contre la décision de refus de permis du collège communal de Chastre, le conseil du demandeur de permis signale que "(...) ce bâtiment avait été autorisé suivant le permis de bâtir délivré le 15 décembre 1972 et que ce qui avait été sollicité à l'époque, était la construction d'un entrepôt visant à «construire un centre d'art de la céramique». Le bâtiment fut donc érigé, sur une surface de 1350 m², sur base de ce premier permis de bâtir. Il apparaît qu'un deuxième permis de bâtir (régularisation), a été délivré par le collège communal de Chastre le 11 mars 1987. Enfin, un troisième permis de bâtir fut octroyé le 7 mai 1987 par le collège communal de Chastre, pour une extension du bâtiment portant son emprise au sol à 1.750 m²"; que le conseil du demandeur de permis joint, en annexe au recours, une copie du permis de bâtir du 15 décembre 1972 et de celui du 7 mai 1987, sans toutefois joindre les plans d'implantation qui accompagnaient ces demandes; qu'aucune copie du permis de régularisation qui aurait été délivré le 11 mars 1987 n'est par ailleurs jointe au recours; qu'enfin, le conseil du demandeur ne précise pas, dans son recours au gouvernement, les travaux qui auraient fait l'objet du permis de régularisation du 11 mars 1987 en manière telle, qu'à le supposer même existant -quod non-, il n'est pas possible de déterminer la nature et l'étendue exacte des travaux qui auraient été régularisés;

Considérant que, dans son avis du 1er avril 2008, la commission d'avis sur les recours ne relève pas que l'implantation du bâtiment existant ne correspond pas à celle qui a été autorisée en 1972 et n'aborde pas la question d'une quelconque régularisation à cet égard; que comme pour les précédentes autorités administratives appelées à se prononcer jusqu'alors sur les demandes de permis, il n'est donc pas établi qu'il est apparu à la commission que l'implantation de la construction ne correspondait pas à l'implantation autorisée par le permis du 15 décembre 1972 et qu'il convenait donc de se prononcer préalablement sur son éventuelle régularisation;

Considérant que l'acte attaqué rappelle le prescrit des articles 36, 11, 113 et 114 du CWATUP avant de relever ce qui suit :

" (...)

Considérant le permis d'urbanisme délivré, le 15 décembre 1972, par le Collège communal à la S.P.R.L. "L'ARTISANAT BELGE" pour la construction d'un centre d'art de la céramique;

Considérant que le conseil des demandeurs renseigne l'existence d'un permis d'urbanisme, délivré le 11 mars 1987, par le Collège communal pour la régularisation du bâtiment réalisé; que ce permis n'a pas été déposé au dossier et n'a pu être retrouvé par l'administration communale;

Considérant le permis d'urbanisme délivré, le 7 mai 1987, par le Collège communal à Monsieur CARRIER pour l'extension d'un atelier;

(...)";

qu'il reproduit ensuite l'avis de la commission d'avis sur les recours et considère qu'il y a lieu de se rallier à cet avis et de délivrer en conséquence le permis autorisant la transformation du bâtiment;

Considérant, sur le vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, qu'il ressort que le demandeur de permis a sollicité l'application de l'article 111 du CWATUP sans toutefois établir que le bâtiment qu'il veut transformer existait de manière régulière avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou que ce bâtiment aurait été régularisé en son temps;

Considérant, par ailleurs, que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles, alors que l'implantation de la construction n'était pas régulière, l'auteur de l'acte attaqué ne s'est pas expressément prononcé, de manière claire et explicite, sur la régularisation de celle-ci, étape cependant indispensable à la mise en oeuvre de l'article 111 du CWATUP;

Considérant que le moyen, en sa première banche, est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par François DEBOUCQ est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 17 septembre 2008 à François DEBOUCQ et ayant pour objet la transformation d'un ancien bâtiment industriel afin d'y aménager six logements et trois espaces artistiques.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 700 euros 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 six mai deux mille neuf par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^me^ MOREL, greffier.

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. M. HANOTIAU.