

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 195.754 du 4 septembre 2009

A. 189.581/XIII-5083

En cause : **DEOM** Jean-Louis,
ayant élu domicile chez
Me Claude NOIRHOMME, avocat,
avenue J.-B. Nothomb 75
6700 Arlon,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 septembre 2008 par Jean-Louis DEOM qui demande l'annulation de la décision du Gouvernement wallon prise le 7 juillet 2008 en ce qu'elle lui refuse la régularisation d'une piscine, d'une passerelle, d'un chalet double type "Chamonix", d'un autre chalet et de deux garages-abris, mais non en ce que l'acte en question dispose que le permis d'urbanisme sollicité par le requérant est octroyé pour l'étang;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, 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 de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 22 juillet 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 septembre 2009 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Cl. NOIRHOMME, avocat, comparaisant pour le requérant, et Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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 faits utiles à l'examen de la demande se présentent de la manière suivante :

1. Le 18 novembre 2005, l'architecte Serge HUMBLET, agissant au nom et pour le compte de Jean-Louis DEOM, introduit, auprès du collègue des bourgmestre et échevins de Habay, une demande de permis d'urbanisme qui a pour objet la "régularisation d'aménagement d'un étang existant, [la] construction d'une piscine attenante avec abri de type chalet, [la] rénovation de garages existants et [l']implantation d'un abri de jardin pour son habitation" sur un bien sis rue du Maou, 55 à Anlier, cadastré section D, n^{os} 356 c, 424 d et 426 l.

Le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU adopté le 5 décembre 1984.

2. Le 10 février 2006, la commune de Habay délivre un récépissé de la demande de permis d'urbanisme ainsi qu'un accusé de réception du dossier complet de la demande.

3. Le 24 février 2006, la division de la nature et des forêts émet un avis favorable.

4. Le 1^{er} mars 2006, le commissaire voyer émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

5. Le 8 mars 2006, la direction des services techniques émet un avis technique favorable.

6. Le 13 juin 2006, le collège des bourgmestre et échevins de Habay émet un avis favorable sur la demande.

7. Le 19 juin 2006, la commune transmet le dossier complet au fonctionnaire délégué.

8. Le 24 juillet 2006, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande.

9. Le 25 juin 2007, le collège communal d'Habay refuse le permis d'urbanisme sollicité.

10. Le 26 juillet 2007, Jean-Louis DEOM introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 27 juillet 2007.

11. Le 24 août 2007, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur la demande.

12. Le 10 juin 2008, le requérant adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon, réceptionnée le 11 juin 2008.

13. Le 7 juillet 2008, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne délivre le permis d'urbanisme pour l'étang, et le refuse pour le reste. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;
Considérant que Monsieur HUMBLET, architecte, représentant Monsieur DEOM, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à HABAY (Anlier), rue de Maou, 55, cadastré 1^{ère} division, section D, n^{os} 356c, 424d et 4261, et ayant pour objet la régularisation de l'aménagement d'un étang, de la construction d'une piscine attenante avec abri de type chalet, de la rénovation de 2 garages et de l'implantation d'un abri de jardin;
Considérant qu'en date du 25 juin 2007, le collège communal de HABAY a refusé le permis d'urbanisme;
Considérant que la décision du collège communal a été envoyée au demandeur le 28 juin 2007;
Considérant que Monsieur HUMBLET, architecte, représentant le demandeur, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 26 juillet 2007, réceptionné le 27 juillet 2007; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;
Considérant qu'une audition a eu lieu le 24 août 2007;
Considérant que cette Commission a transmis, en date du 5 septembre 2007, un avis défavorable [...];

Considérant que Monsieur HUMBLET, architecte, a envoyé une lettre de rappel en date du 10 juin 2008; que celle-ci a été réceptionnée par le Gouvernement wallon en date du 11 juin 2008;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur à partir de la voirie, le solde étant repris en zone agricole au plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 5 décembre 1984 (M.B. 20 février 1986), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice permet d'établir que le dossier ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant le procès-verbal dressé le 27 juillet 2005 constatant la réalisation de travaux sans autorisation préalable; que ce procès-verbal vise :

« La construction d'un abri de jardin (et à bois) (parcelle n° 356d) :

- longueur 7,70 m
- largeur 3,20 m

Le placement de 2 abris préfabriqués en tôles ton vert :

- a) 5,60 m x 2,80 m (toit plat)
- b) 4m x 2,60 m (toit plat)

La modification du relief du sol : travaux de déblais.

L'aménagement des parcelles, la réalisation d'un escalier en bois.

Les travaux de modification d'un étang :

- a) les berges de l'étang ont été modifiées, placement de gabions et d'éléments en béton
- b) construction d'une grande passerelle sur l'étang
- c) réalisation d'un mur en pierre divisant l'étang en 2 parties
 - a) étang
 - b) réalisation d'une piscine de $\pm 10 \times 5$ m avec terrasse (surface ± 40 m²)

La construction d'un chalet en bois dont les caractéristiques sont :

- largeur : 10,20 m
- longueur : 4,70 m
- hauteur : 2,10 — 2,70 m
- toiture à deux versants»;

Considérant que la décision de l'autorité compétente ne peut être infléchie par le poids des faits accomplis;

Considérant que la jurisprudence constante du Conseil d'Etat considère que «saisie d'une demande de régularisation, l'autorité se doit de veiller à acquérir une connaissance précise de la situation de fait et des exigences du bon aménagement des lieux, sans que son appréciation soit infléchie par le poids du fait accompli; que la motivation du permis doit être d'autant plus précise et complète lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation et faire apparaître que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a présidé à la prise de décision n'a pas été infléchie par le poids des faits accomplis»;

Considérant que le demandeur a déposé au dossier :

- une facture datée du 5 mai 1975 pour un garage préfabriqué,
- une facture datée du 13 mai 1976 visant un pavillon avec terrasse,
- des documents manuscrits datés entre 1976 et 1979, visant divers frais et travaux, dont notamment l'aménagement d'un étang et d'un barbecue visés dans les comptes du printemps 1976,
- des factures datées de 1977 et 1978 relatives à l'achat de matériaux de construction,

- l'acte de vente du bien daté du 9 juillet 1999 et visant notamment une habitation de vacances, un étang avec «moine», ainsi que 2 garages (objets meubles y incorporés),
- un reportage photographique reprenant d'anciennes photos des lieux;

Considérant qu'au vu des éléments produits par le demandeur, divers travaux semblent avoir été réalisés sans autorisation préalable entre 1975 et 1979; que ces travaux restent indéterminés, notamment en ce qui concerne le chalet et l'étang; que, toutefois, un étang accompagné de chemins d'accès et d'un petit chalet, ainsi que les deux garages préfabriqués apparaissent sur l'orthophotoplan daté de 1991; que la passerelle, le cheminement situé dans son prolongement et remontant jusqu'à l'habitation, ainsi que l'abri de jardin avec auvent ne semblent pas apparaître sur cette vue aérienne; que le reportage photographique déposé par le demandeur présente l'étang et son chalet avec terrasse (1979), la passerelle surplombant l'étang (1982) ainsi que les garages préfabriqués (1982);

Considérant qu'à travers la présente demande, il est précisé que le demandeur a réalisé par la suite divers travaux, à savoir: la peinture des garages, la reconstruction des escaliers en billes de chemin de fer (escaliers présentés comme réalisés en dalles de béton à l'origine), le réaménagement des berges de l'étang avec des gabions et des éléments béton, l'aménagement d'une piscine à la place d'une partie de l'étang, la construction d'une nouvelle passerelle (en lieu et place de l'ancienne érigée en 1976); que, toutefois, le demandeur n'apporte aucun élément probant quant à l'époque de réalisation de ces divers travaux et n'en détaille pas précisément la portée;

Considérant que, si les travaux exécutés durant les années 1970 ont été réalisés par Monsieur Louis DEOM, père du demandeur, les travaux postérieurs sont présentés comme réalisés par Monsieur Jean-Louis DEOM; que l'acte d'achat de la propriété par le demandeur est daté du 9 juillet 1999 et vise seulement une habitation de vacances, un étang avec «moine», un jardin et un pré ainsi que l'incorporation de deux garages préfabriqués et du matériel d'entretien; que, dès lors, les «nouveaux» aménagements semblent postérieurs à l'achat du bien par le demandeur, soit au 9 juillet 1999;

Considérant que le projet du plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU a été adopté provisoirement par Arrêté ministériel le 15 octobre 1976 (M.B. 23 novembre 1976); que ce projet de plan de secteur reprenait le bien en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres à partir de la voirie, le solde étant repris en zone agricole; que, conformément au prescrit de l'article 2, § 2 de la loi organique du 29 mars 1962 tel que modifié par la loi du 22 décembre 1970, le projet du plan de secteur adopté provisoirement par Arrêté ministériel revêt la même force obligatoire et la même valeur réglementaire que le plan de secteur; que les travaux réalisés à l'époque dérogeaient déjà à la destination générale de la zone agricole telle que définie par l'article 11 de l'Arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plan de secteur; qu'en effet, cette disposition précisait notamment que :

« Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme. Sauf dispositions particulières, les zones agricoles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, le logement des exploitants ainsi que des installations d'accueil pour autant qu'elles fassent partie intégrante d'une exploitation viable, ainsi que les entreprises para-agricoles (...)»;

Considérant, toutefois, sur base des éléments produits au dossier, qu'il semble que sont antérieurs à l'adoption provisoire du plan de secteur : un des garages préfabriqués (facture datée du 5 mai 1975), le chalet avec terrasse (facture datée du 13 mai 1976) ainsi que l'étang tel qu'aménagé initialement (document de comptes manuscrit daté du printemps 1976); que, néanmoins, à l'époque, ces ouvrages et aménagements étaient soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme;

Considérant que le garage placé avant l'entrée en vigueur du projet de plan de secteur reste indéterminé; qu'on ne peut régulariser le placement d'un des deux garages au choix; que, par ailleurs, ce type d'ouvrage préfabriqué n'est pas de nature à s'intégrer harmonieusement à son environnement bâti et non bâti; qu'en l'espèce,

il serait préférable d'aménager des garages en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, en relation avec l'habitation existante;

Considérant que l'étang semble avoir été réalisé avant l'entrée en vigueur du projet de plan de secteur; que le document déposé au dossier est un document manuscrit reprenant les frais engendrés par la propriété lors du printemps 1976; que, s'il n'est pas revêtu de la légitime confiance accordée aux actes officiels, ce document constitue, néanmoins, un commencement de preuve par écrit permettant de retracer l'origine de l'étang aménagé sur le bien; qu'au printemps 1976, cet étang pouvait être autorisé sur le bien; que cet étang a fait l'objet de travaux de réaménagement réalisés par le demandeur à une période indéterminée; qu'en tout état de cause, cet étang peut être régularisé sur base des articles 35 et 452/34 du Code tel qu'actuellement en vigueur; qu'un étang d'agrément est, aujourd'hui, admis à titre temporaire en zone agricole moyennant la réversibilité des aménagements qu'il implique; que l'étang tel qu'existant aujourd'hui s'intègre correctement à son environnement bâti et non bâti;

Considérant que les autres ouvrages et aménagements (passerelles, escaliers, abri de piscine, deuxième garage préfabriqué, piscine) ont été réalisés postérieurement à l'adoption provisoire du projet de plan de secteur, voire à l'entrée en vigueur du plan de secteur; que ces ouvrages et aménagements ne peuvent être régularisés car ils dérogent manifestement à la destination générale de la zone agricole telle que définie soit par Arrêté royal le 28 décembre 1972, soit par le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Considérant que la piscine et le pool-house ne peuvent être régularisés sur base de la dérogation aux prescriptions du plan de secteur visée à l'article 111 du Code; que cet aménagement d'une partie de l'étang a engendré des travaux de transformation qui ne s'intègrent pas correctement à son environnement non bâti (imposant mur de soutènement); que le pool-house réalisé présente une volumétrie (rapport façade/pignon, pente de toiture) étrangère à la typologie locale; que ces aménagements ne respectent pas, ne structurent pas et ne recomposent pas de manière harmonieuse les lignes de force du paysage;

Considérant que le demandeur précise que le chalet jouxtant la piscine pourrait être régularisé sur base des articles 35 et 452/33 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine tel qu'actuellement en vigueur;

Considérant que l'article 35 du Code précise 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. 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.

Les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie est exclusivement solaire, sont exceptionnellement admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

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.

Les refuges de pêche et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche, aux activités récréatives de plein air ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent»;

Considérant que l'article 452/33 du Code dispose que :

« Les refuges de pêche ne peuvent être admis qu'au bord d'étangs préexistants naturels ou autorisés.

Les refuges de pêche ne peuvent être autorisés que s'ils sont situés au bord d'étang ou groupe d'étangs d'une superficie de dix ares minimum.

Un seul refuge peut être admis au bord d'un étang ou groupe d'étangs.

Le projet doit remplir les conditions suivantes :

1° il ne peut dépasser vingt-cinq mètres carrés de surface au sol;

2° il est constitué d'un seul volume simple, sans étage, avec une toiture sombre et mate à deux versants de même pente;

3° ses élévations sont réalisées en bois et seul un produit de protection de couleur sombre peut y être appliqué»;

Considérant que, de l'aveu même du demandeur, le nouveau chalet abrite toute la machinerie nécessaire au bon fonctionnement de la piscine; qu'en outre, il présente une superficie de plus de 50 m², soit le double du maximum autorisé par l'article 452/33 du Code; qu'il est, dès lors, manifeste que cette construction ne peut être considérée comme un abri de pêche tel qu'autorisé en zone agricole par les articles 35 et 452/33 du Code;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le collège communal est défavorable;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

- Commissaire voyer (Equiperment du bien visé) : que son avis émis en date du 1^{er} mars 2006 est favorable conditionnel;
- Commission de gestion du parc naturel de la Haute-Sûre et Forêt d'Anlier (Bien situé à proximité du parc naturel) : que son avis est réputé favorable par défaut;
- Direction générale de l'Agriculture (Bien situé en zone agricole au plan de secteur) : que son avis est réputé favorable par défaut;
- Services techniques provinciaux - Division des cours d'eau (Impact sur le régime des eaux) : que leur avis daté du 8 mars 2006 précise notamment que :

« Les garages et le petit chalet sont situés en dehors de la zone d'influence du cours d'eau. Le grand chalet, la piscine et l'étang sont quant à eux situés sur le thalweg d'un ruisseau non classé à l'atlas des cours d'eau non navigables. La piscine et l'étang sont le résultat de la transformation d'un étang construit [il y a] environ 30 ans par le père de Monsieur DEOM. L'étang unique observé à l'époque a été divisé en deux parties : une piscine et un étang. Le tout est situé sur des sources qui alimentent l'étang. Les écoulements concernés sont donc assimilables à des cours d'eau non classés dont le propriétaire et gestionnaire est le propriétaire du fonds sur lequel il s'écoule (Code civil, articles 640 et suivants). En amont de la propriété (au pied du talus observé devant le grand chalet), un tuyau enterré permet de récupérer les eaux de ruissellement venant des pâtures et les mène en aval de la propriété. Nous conseillons d'y apposer une grille permettant d'éviter son obstruction. La digue porteuse de l'étang paraît stable et les travaux de stabilisation des berges sont conformes aux règles de l'art (pose de gabions). Au droit de l'exutoire de l'étang, on peut observer le rejet des égouts communaux. Du point de vue hydraulique, nous émettons un avis technique favorable sur la régularisation de l'ouvrage en l'état»;

- Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement - Division de la Nature et des Forêts (Impact environnemental du projet) : que son avis daté du 24 février 2006 est favorable conditionnel;

DECIDE

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur DEOM est octroyé pour l'étang.

Article 2. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur DEOM est refusé pour le solde de la demande (...)"

14. Cette décision est notifiée, le 7 juillet 2008, à Jean-Louis DEOM qui la réceptionne le 11 juillet 2008;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation du principe de bonne administration du fait de l'erreur dans les motifs et de la loi de 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il reproche d'abord à la partie adverse de ne pas identifier à suffisance les éléments de la demande et de viser indistinctement chalets et garages, sans qu'il soit possible de déterminer avec précision laquelle des installations concernées fait l'objet de l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué; qu'il soutient ensuite que la partie adverse fait erreur en pensant pouvoir déduire des éléments qui lui sont soumis que certaines des installations à régulariser sont postérieures au zonage du plan de secteur; qu'il prétend que les garages et chalets étaient bel et bien présents avant l'adoption du plan de secteur, même si certains travaux d'entretien ont en effet été nécessaires après l'adoption de ce plan; qu'il fait enfin valoir que l'acte attaqué n'explique pas en quoi l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) n'a pas vocation à s'appliquer au cas d'espèce;

Considérant que le requérant ajoute en réplique que le fait que la partie adverse ne soit pas en mesure, même dans le cadre de son mémoire en réponse, d'identifier les installations dans le temps et l'espace, constitue la preuve de ce qu'elle n'est pas convenablement informée sur la situation et a confondu certaines installations; qu'il observe aussi que l'explication, donnée a posteriori, selon laquelle une des conditions d'application de l'article 111 du CWATUP est la bonne intégration au site de sorte que le fait d'avoir donné une appréciation sur l'intégration des installations permet à suffisance de connaître la raison pour laquelle la partie adverse a refusé d'appliquer cette disposition, révèle que la décision n'est pas correctement motivée;

Considérant que pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, le permis d'urbanisme, comme tout acte administratif au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise;

Considérant d'abord que l'acte attaqué identifie à suffisance les éléments de la demande en visant les garages, l'étang, les différents aménagements, la piscine, puis le chalet attenant à la piscine de sorte qu'il est possible de déterminer avec précision celle des installations concernées qui fait l'objet d'une appréciation dans l'acte attaqué;

Considérant ensuite qu'il ressort de l'acte que le chalet avec terrasse et un des deux garages préfabriqués sont antérieurs au plan de secteur, contrairement à l'autre garage et au petit chalet qui auraient été construits postérieurement à ce plan; que l'administration se fonde sur une série d'indices dont il n'est pas prouvé que l'usage soit déraisonnable; que le requérant reste en défaut d'établir, par d'autres éléments, que ces deux derniers bâtiments sont antérieurs au plan de secteur, alors tout spécialement qu'il ne soutient pas que les travaux en question ont été accomplis antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme qui a généralisé l'exigence du permis de bâtir préalable à la réalisation de ces travaux et qu'il pourrait rechercher ou produire ces permis si ces installations et travaux avaient été légalement accomplis; qu'il concède au contraire dans sa requête que les travaux en question ont été accomplis sans permis "dans le courant des années 1960-1970"; qu'il n'est pas établi que l'autorité administrative verse dans l'erreur lorsqu'elle déduit des éléments qui lui sont soumis que certaines des installations à régulariser sont postérieures au plan de secteur;

Considérant enfin qu'en décidant que la piscine et le pool-house ne peuvent être régularisés au bénéfice d'une dérogation aux prescriptions du plan de secteur visée à l'article 111 du Code, qu'en exposant aussi que cet aménagement d'une partie de l'étang a engendré des travaux de transformation qui ne s'intègrent pas correctement à son environnement non bâti (imposant mur de soutènement), que le pool-house réalisé présente une volumétrie (rapport façade/pignon, pente de toiture) étrangère à la typologie locale et que ces aménagements ne respectent pas, ne structurent pas et ne recomposent pas de manière harmonieuse les lignes de force du paysage, l'acte attaqué donne les raisons pour lesquelles l'article 111 du CWATUP n'a pas vocation à s'appliquer au cas d'espèce; que le premier moyen de la requête n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il critique le raisonnement de la partie adverse qui admet qu'au minimum un garage pourrait être régularisé puis soutient que l'impossibilité d'identifier celui des garages qui est antérieur à l'adoption du plan de secteur emporte que les permis pour les deux garages doivent être refusés; qu'il prétend que cette motivation est étrangère à la police du bon aménagement des lieux et qu'elle n'est pas équitable car, à son sens, si l'une des constructions est admissible, il faut envisager concrètement la demande de permis et non pas se contenter de rejeter les deux demandes indistinctement; qu'il fait aussi valoir que le chalet devait être traité comme situé en zone d'habitat à caractère rural, même s'il est «à cheval» sur la limite entre les deux zones; qu'il expose enfin qu'une piscine aménagée dans le périmètre d'un ancien étang ne se distingue pas de celui-ci et s'intègre donc de la même façon dans le paysage

et qu'il pouvait être fait application de l'article 111 du CWATUP pour le pool-house puisqu'il s'agit de la transformation d'un chalet préexistant à l'entrée en vigueur du plan de secteur;

Considérant que la partie adverse répond que le deuxième moyen s'apparente à une critique de pure opportunité de la décision administrative, le requérant tentant d'opposer sa propre conception du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité administrative; qu'elle ajoute que la motivation de l'acte attaqué révèle que l'autorité administrative avait une parfaite connaissance du dossier et a apprécié de manière raisonnable les éléments qui lui étaient soumis;

Considérant que le requérant réplique qu'il a mis en exergue différentes erreurs de fait et différentes contradictions dans la décision attaquée et qu'il n'entend aucunement substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité administrative;

Considérant qu'il n'appartient pas au juge saisi de l'excès de pouvoir de substituer son appréciation des faits ou de l'opportunité d'une décision à celle de l'autorité administrative; qu'il lui revient seulement, sur ce point, de censurer l'erreur manifeste d'appréciation que pourrait avoir commise cette autorité; que l'erreur manifeste d'appréciation que le Conseil d'Etat peut censurer est celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise;

Considérant que, dans un des motifs de l'acte attaqué, la partie adverse affirme qu'un des garages préfabriqués est antérieur à l'adoption provisoire du plan de secteur, que ce garage reste indéterminé et qu'on ne peut régulariser le placement d'un des deux garages au choix; qu'elle estime aussi que ce type d'ouvrage préfabriqué n'est pas de nature à s'intégrer harmonieusement à son environnement bâti et non bâti et que, en l'espèce, il serait préférable d'aménager des garages en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, en relation avec l'habitation existante;

Considérant que le requérant ne conteste pas qu'un des deux garages est antérieur à l'adoption du plan de secteur, ni que le dossier de demande de permis ne permet pas de déterminer le garage installé avant l'adoption du plan de secteur; qu'il reste lui-même en défaut d'éclaircir ce point dans ses écrits de procédure;

Considérant qu'il s'agit dans tous les cas de décider de régulariser une situation illégale et que l'autorité ne peut se laisser influencer par le poids de faits

accomplis; qu'en observant d'abord que le garage existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur reste indéterminé, qu'en décidant ensuite qu'il est pas possible de régulariser le placement d'un des deux garages au choix, qu'en estimant enfin que ce type d'ouvrage préfabriqué n'est pas de nature à s'intégrer harmonieusement à son environnement bâti et non bâti et que, en l'espèce, il serait préférable d'aménager des garages en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, en relation avec l'habitation existante, la partie adverse expose les raisons pour lesquelles elle refuse la régularisation des deux garages et ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation; qu'en soutenant qu'une piscine aménagée dans le périmètre d'un ancien étang ne se distingue pas de celui-ci et s'intègre de la même façon dans le paysage, le requérant tente de substituer son appréciation à celle de la partie adverse; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de la partie adverse, ni d'intervenir comme arbitre de ces appréciations divergentes; qu'il n'est pas contesté que le chalet est situé à la fois en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole et que ce chalet forme un tout indissociable si bien qu'il n'est pas possible d'autoriser la seule partie du chalet située en zone d'habitat à caractère rural; que, dans ces conditions, la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en décidant que ce chalet n'était pas conforme au plan de secteur; qu'en décidant, enfin, que la piscine et le pool-house ne peuvent être régularisés sur la base de la dérogation aux prescriptions du plan de secteur visée à l'article 111 du Code, que cet aménagement d'une partie de l'étang a engendré des travaux de transformation qui ne s'intègrent pas correctement à son environnement non bâti (imposant mur de soutènement), que le pool-house réalisé présente une volumétrie (rapport façade/pignon, pente de toiture) étrangère à la typologie locale et que ces aménagements ne respectent pas, ne structurent pas et ne recomposent pas de manière harmonieuse les lignes de force du paysage, l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles l'article 111 du CWATUP n'a pas vocation à s'appliquer au cas d'espèce; qu'au demeurant 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, ce syntagme 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, si bien que le requérant est sans intérêt à dénoncer la violation de cette disposition inapplicable en l'espèce; que le deuxième moyen de la requête n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de l'erreur dans les motifs; qu'il expose que le plan de secteur est illégal pour le motif qu'il devait apparaître, lors de son élaboration, que tout le terrain était utilisé à des fins d'habitation, «le père du requérant ayant aménagé l'ensemble de sa propriété par le placement

d'installations d'agrément, directement accessoires de l'habitat principal»; qu'il dénonce une violation du principe général de bonne administration et de l'article 42 du CWATUP qui impose que les plans soient établis sur la base d'une analyse de la situation de fait; qu'il prétend que toute la parcelle aurait dû être inscrite en zone d'habitat à caractère rural et qu'une application raisonnable, juste et équitable du zonage devait conduire la partie adverse à considérer que les installations visées dans les demandes de permis se situaient en zone capable; qu'il conclut que les décisions contenues dans l'acte attaqué sont illégales puisqu'elles procèdent de l'application d'un plan qui classe illégalement le bien en zone agricole;

Considérant que la partie adverse répond que le requérant n'établit pas que l'analyse de la situation de fait et de droit aurait été irrégulière lors de l'établissement du plan de secteur; qu'en tout état de cause, cela ne dispensait pas celui qui a installé les installations litigieuses de demander un permis d'urbanisme préalable au lieu de placer l'autorité administrative devant le fait accompli;

Considérant que le requérant réplique que la dernière affirmation de la partie adverse est sans rapport avec la critique contenue dans le troisième moyen; qu'il prétend qu'en tout état de cause, il n'est pas démontré que les installations présentes à l'époque nécessitaient un permis et que cette réponse de la partie adverse constitue l'aveu de ce que l'ensemble de la parcelle était bien aménagé à des fins privées;

Considérant que le requérant n'apporte aucune pièce de nature à établir, de manière certaine et sans ambiguïté, que toute la parcelle considérée était utilisée à des fins d'habitation avant l'adoption du plan de secteur et que, partant, ce plan aurait été établi sur la base d'une analyse erronée de la situation de fait;

Considérant, par ailleurs, que le plan de secteur est un instrument de la politique d'aménagement du territoire, qu'il ne doit pas se limiter à entériner la situation existant au moment où il est élaboré et qu'il n'est donc pas irrégulier par le seul fait qu'il ne la consacre pas; que l'irrégularité du plan n'étant pas prouvée, le troisième moyen qui dénonce une application de ce plan 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 175 euros, sont mis à la charge du requérant.

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

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
DAOUD,	conseiller d'Etat,
PAQUES,	conseiller d'Etat,
QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN.

M. HANOTIAU.