

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 199.447 du 12 janvier 2010

A. 193.924/XIII-5362

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 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

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

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 28 août 2009 par Bernard DEBONGNIE, Jocelyne ROMAIN, Vincent GLOESENER et Georges HAULOTTE qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré le 11 juin 2009 à Monsieur François 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 16 octobre 2009 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 l'ordonnance du 23 novembre 2009, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 18 décembre 2009 à 10.00 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. REULIAUX, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me M. GUIOT, avocat, comparaisant 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 utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés 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 1^{ère} division, section C, n^{os} 31b, 32h, 32g et 36c.

4. 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. 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 Rita VERHELST 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 de 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 1^{ère} division, section C, n^{os} 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 (CWATUP) 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 parkings 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 qu'un impact négatif sur la zone forestière du plan de secteur;

La dérogation au plan de secteur est refusée;

J'émet 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 1^{er} 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.

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. L'arrêt du Conseil d'Etat n° 193.070 prononcé le 6 mai 2009 constate qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la requête unique introduite le 27 août 2006.

21. Le 24 novembre 2008, les consorts DEBONGNIE, ROMAIN, GLOESENER et HAULOTTE introduisent un deuxième recours au Conseil d'Etat dans lequel ces derniers sollicitent l'annulation et la suspension du permis délivré le 17 septembre 2008.

22. L'arrêt n° 193.071 du 6 mai 2009 annule le permis du 17 septembre 2008.

23. Le 2 juin 2009, le conseil de François DEBOUCQ adresse le courrier suivant au Ministre du Développement territorial :

" [...]

Vous aurez pris connaissance de l'arrêt du Conseil d'Etat du 6 mai 2009 qui a annulé le permis en question en raison du fait que celui-ci faisait application de l'article 111 du CWATUP sans toutefois établir que le bâtiment à transformer existait de manière régulière avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou que ce bâtiment aurait été régularisé.

Il conviendrait dès lors que le permis que vous délivreriez puisse également se prononcer sur la régularisation du bâtiment initial, ainsi que sur sa transformation.

[...]".

24. Par une décision du 11 juin 2009, le Ministre du Développement territorial régularise le bâtiment existant, l'accès privé et le parking existants et délivre à nouveau le permis sollicité par François DEBOUCQ. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que par requête introduite le 16 octobre 2009, François DEBOUCQ demande à être reçu en qualité de partie intervenante; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêt du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que la première branche du premier moyen de la requête est fondée;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 1^{er}, 19, 23, 36, 111 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir et de la violation du principe de l'autorité de chose jugée d'un arrêt du Conseil d'Etat; qu'à l'appui de la première branche du moyen, les requérants considèrent que l'application du mécanisme dérogatoire visé à l'article 111 du CWATUP implique que le demandeur démontre que la construction existante, non-conforme aux prescriptions du plan de secteur, ait été régulièrement érigée; qu'en l'espèce, 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 préalablement à l'introduction de la demande de permis ayant conduit à la délivrance de l'acte litigieux de sorte que le demandeur de permis ne peut se prévaloir de l'application de cette disposition dérogatoire aux prescriptions du plan de secteur dans le cadre de cette demande de permis; que c'est, en substance, ce qu'indique l'arrêt n° 193.071 du 6 mai 2009;

Considérant que la partie adverse répond 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 qu'il déroge à la destination générale de la zone; 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 l'acte attaqué; 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'il ne faut pas perdre de vue en l'espèce qu'il ne s'agit nullement 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 fait valoir que l'arrêt n° 193.071 ne porte pas que le demandeur de permis ne pouvait, en aucun cas, se prévaloir de l'application de l'article 111 du CWATUP, mais précise 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", ce que l'acte attaqué a fait en régularisant le bâtiment existant et en justifiant les raisons pour lesquelles cette régularisation pouvait être autorisée; qu'il est erroné de soutenir que la régularisation devait intervenir "préalablement à l'introduction de la demande de permis ayant conduit à la délivrance de l'acte litigieux", dans la mesure où l'article 111 du CWATUP applicable au cas d'espèce précise, comme le rappelle la motivation de l'acte attaqué, que "les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés (...) peuvent faire l'objet de travaux de transformation (...)";

Considérant qu'à l'audience, le conseil de l'intervenant, examinant plus précisément les conclusions de l'auditeur rapporteur, a souligné qu'en répondant à la lettre du 2 juin 2009 lui demandant de se prononcer sur la régularisation du bâtiment initial, ainsi que sur sa transformation, la partie adverse n'avait pas statué sur une nouvelle demande mais bien sur une modification non substantielle d'une demande régulièrement introduite et dont toutes les composantes avaient été débattues régulièrement;

Considérant que l'arrêt n° 193.071 du 6 mai 2009 d'annulation du permis d'urbanisme du 17 septembre 2008 a déclaré fondée la première branche du moyen, pris de la violation des articles 1^{er}, 19, 23, 36, 111 et 114 du CWATUP, des articles 2 et 3

de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, au terme des motifs suivants :

" (...) 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 2^{ème} 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 1/1250^{ème} (au lieu de 1/250^{ème}).

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 1.350 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 1^{er} 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 l'acte attaqué par le présent recours accorde, en son article 1^{er}, le permis d'urbanisme concernant la régularisation du bâtiment existant, de l'accès privé et du parking existants; qu'à cet égard il est motivé comme suit :

" Considérant que l'arrêt du Conseil d'Etat du 6 mai 2009 évoqué ci-dessus annule le permis d'urbanisme du 17 septembre 2008 en raison du fait que celui-ci faisait application de l'article 111 du CWATUP sans toutefois établir que le bâtiment à transformer existait de manière régulière avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou que ce bâtiment aurait été régularisé en son temps que l'arrêt précise également «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 demandeur a sollicité la régularisation du bâtiment actuel par un courrier de son conseil du 2 juin 2009;

Considérant qu'un permis de bâtir a été 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 qu'un permis de bâtir a été délivré le 7 mai 1987 par le collège communal à Roger CARRIER pour l'extension d'un atelier;

Considérant que le bâtiment n'a pas été correctement implanté par rapport au permis délivré le 15 décembre 1972 de telle manière qu'il empiète actuellement sur la zone forestière d'intérêt paysager (voir plan d'implantation PU01); que la régularisation porte sur le bâtiment décrit sur le plan PU2 relatif à la situation existante (plans, élévations, coupe A-A);

Considérant que la régularisation vise également la modification de l'accès privé (voir plan d'implantation PU01) et le déplacement du parking vers l'arrière du bâtiment (voir plan annexé à l'avis des pompiers du 2 mars 2009);

Considérant que le bâtiment actuel (hors extension), ainsi que le chemin d'accès et la zone de parcage, ont été réalisés avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, comme en atteste l'orthophotoplan, planche 40/5/2, Mont-Saint-Guibert (Hévíllers), édition 1979, prise de vue de 1978;

Considérant que la jurisprudence du Conseil d'Etat et l'article 155, § 6, du CWATUP permettent, en cas de régularisation, de prendre en considération la réglementation applicable au moment de l'exécution des actes et travaux; qu'à cette époque le plan de secteur n'était pas applicable; qu'il convient de tenir compte du bon aménagement des lieux;

Considérant que le bâtiment était utilisé comme atelier de céramique par le précédent propriétaire et est actuellement utilisé comme atelier de sculpture par le demandeur de permis; que la partie arrière du bâtiment continuera à servir d'ateliers artistiques après transformation;

Considérant que le bâtiment présente un aspect architectural qui est en relation avec sa fonction d'atelier;

Considérant que l'implantation du bâtiment est, par rapport au permis initial, plus éloignée de la propriété voisine située au Sud et plus éloignée également du ruisseau le Nil; que le bâtiment est davantage centré par rapport à la parcelle;

Considérant que l'impact sur la zone boisée du bâtiment, de l'accès et de la zone de parking est limité eu égard à l'étendue de la zone boisée; que cet impact est acceptable et n'est pas fondamentalement différent de celui qui aurait résulté d'une implantation conforme au permis initial; que sur le plan paysager, la différence d'implantation n'a pas non plus d'effet significatif;

Considérant que l'accès est plus éloigné du ruisseau l'Orne et de la zone humide qu'initialement autorisé, ce qui est préférable;

Considérant que la zone de parking est située en face de l'entrée du bâtiment et au même niveau que celle-ci, ce qui facilite les mouvements; que cette zone est peu visible étant entourée d'arbres et située à l'arrière du bâtiment par rapport au chemin d'accès;

Considérant que l'extension du bâtiment est intervenue en zone d'habitat après l'entrée en vigueur du plan de secteur; que cette extension complète naturellement le bâtiment initial et s'intègre correctement dans son environnement bâti et non bâti; qu'elle ne met pas en péril la destination de la zone d'habitat dont elle n'occupe qu'une petite partie et qui est largement affectée à la résidence dans le reste de la zone; qu'elle est compatible avec le voisinage eu égard à la distance qui la sépare des premières habitations et pour les motifs évoqués par ailleurs; qu'elle ne nécessitait pas d'être isolée dans une zone spécifiquement destinée à ce type d'activité;

Considérant que la situation existante peut donc être régularisée";

Considérant que la demande de régularisation introduite le 2 juin 2009 par le conseil de l'intervenant auprès du Ministre du Développement territorial ne peut être conçue comme une demande de modification de la demande de transformation du bâtiment existant, puisque cette dernière demande demeure totalement inchangée et que l'arrêt précité rappelle qu'une demande de régularisation en constitue une étape préalable obligée; qu'elle constitue ainsi une nouvelle demande de permis, distincte de la demande initiale de réhabilitation du bâtiment existant, le fait que ces deux demandes concernent le même bâtiment étant sans incidence à cet égard; que même si l'arrêté attaqué fait droit aux deux demandes de permis dans le même instrumentum, il distingue toutefois très clairement chacune de ces deux demandes, tant dans sa motivation que dans son dispositif, puisqu'il délivre le permis de régularisation au terme de son article 1^{er} et le permis de réhabilitation au terme de son article 2;

Considérant que cette nouvelle demande n'a pas été portée à la connaissance des autorités de première instance, et ce, nonobstant les termes de l'arrêt n° 193.071 du 6 mai 2009, qui décide cependant que la demande de permis d'urbanisme introduite initialement par François DEBOUCQ a pour unique objet la réhabilitation du bâtiment industriel existant, que les autorités administratives appelées à se prononcer sur cette demande dans le cadre de la procédure de première instance n'ont donc pas été saisies d'une demande de permis de régularisation du bâtiment existant, qu'il n'est par ailleurs pas établi qu'elles avaient connaissance de l'implantation irrégulière de celui-ci en manière telle qu'il ne leur est pas apparu qu'il convenait, préalablement, de se prononcer sur son éventuelle régularisation;

Considérant que l'arrêt n° 193.071 du 6 mai 2009 décide par ailleurs que la motivation de l'acte qu'il annule 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 nécessité qu'il y avait de régulariser la situation infractionnelle, étape cependant indispensable à la mise en oeuvre de l'article 111 du CWATUP; que cet arrêt ne considère pas, contrairement à ce que semble le prétendre l'intervenant, que l'auteur de

l'acte attaqué par la présente requête, statuant sur recours, serait compétent pour statuer sur une demande de régularisation introduite à cet égard pour la première fois devant lui;

Considérant que s'agissant d'une nouvelle demande de permis, la demande de régularisation de la situation infractionnelle existante aurait dû être introduite avant, ou à tout le moins concomitamment à la demande de permis portant sur la transformation et l'aménagement du bâtiment industriel existant, en manière telle que les autorités de première instance puissent connaître de cette demande et que le public puisse formuler ses observations en toute connaissance de cause; que ni le collège communal de Chastre, ni le fonctionnaire délégué, qui étaient défavorables au projet de transformation et d'aménagement du bâtiment existant, n'ont eu à connaître d'une quelconque demande de régularisation de celui-ci; qu'il en résulte que ces autorités n'ont pas été en mesure de se prononcer en toute connaissance de cause sur la demande dont elles étaient saisies;

Considérant que dès lors que le public n'a pas été formellement informé de la situation infractionnelle existante et de la nécessité d'obtenir un permis de régularisation, il n'a pas pu formuler d'observation à ce sujet, le fait que la demande de permis initiale de réhabilitation du bâtiment existant précise que le bâtiment se situe pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone forestière étant sans incidence à cet égard;

Considérant que le Gouvernement n'était pas compétent pour se prononcer sur la demande de régularisation introduite pour la première fois devant lui le 2 juin 2009; qu'il s'en suit que le permis de régularisation délivré par le Ministre n'a pas mis fin à la situation irrégulière; qu'en conséquence le bâtiment existant construit sous le couvert d'un permis de bâtir, mais en violation de celui-ci, ne pouvait pas bénéficier de l'article 111 du CWATUP; que le premier moyen de la requête est fondé en sa première branche;

Considérant qu'il résulte des débats succincts qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire; qu'en raison de l'annulation de l'acte attaqué, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de son exécution,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par François DEBOUCQ est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du 11 juin 2009 par laquelle le Ministre du Développement territorial régularise le bâtiment existant, l'accès privé et le parking existants et délivre le permis sollicité par François DEBOUCQ et ayant pour objet la réhabilitation partielle du bâtiment industriel situé à Chastre, rue des Montagnes, 26, cadastré 1^{ère} division, section C, n^{os} 31b, 32h, 32g et 36c, en 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 douze janvier deux mille dix par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

Fr. DAOUT.