

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 210.371 du 12 janvier 2011

A. 195.420/XIII-5475

En cause : **JOYE Gilbert**,
ayant élu domicile chez
Me Grégory LALLEMAND, avocat,
avenue de Lorette 15
5580 Rochefort,

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.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 4 février 2010 par Gilbert JOYE qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 18 décembre 2009 qui lui refuse, sur recours, un permis d'urbanisme pour la régularisation d'un chalet sur un bien sis rue de France 123 à Rochefort;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, 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 la demande de poursuite de la procédure de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 16 novembre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 décembre 2010 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me G. LALLEMAND, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Gautier MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, 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 du recours peuvent être résumés comme suit :

1. Le 26 août 1999, Gilbert JOYE acquiert la propriété d'un chalet sis rue de France 123 à Rochefort, cadastré section A, n° 1620a2.

Il s'agit d'une construction d'une surface de 50 m² environ.

Est déposé au dossier administratif un acte de vente dressé le 27 novembre 1959 portant sur ledit chalet d'une "contenance de vingt-huit centiares". L'acte renseigne que le bien appartient aux vendeurs pour l'avoir acquis suivant acte notarié du 19 janvier 1956.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort. Il est situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 5 approuvé par un arrêté du Régent du 9 septembre 1949 qui ne figure pas au dossier administratif. Sur le site de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie, ce P.C.A. s'intitule "Territoire rural".

L'immeuble se trouve à proximité du cours d'eau la Lhomme et est repris en zone d'inondation d'aléa faible au plan de Prévention et Lutte contre les Inondations et leurs Effets sur les Sinistrés (plan PLUIES) adopté par le Gouvernement wallon les 9 janvier et 24 avril 2003.

2. Le 20 octobre 2008, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme de régularisation pour le bien en question.

Une enquête publique est organisée du 19 novembre au 3 décembre 2008. Selon l'avis d'enquête publique, le projet déroge au P.C.A. précité

sur deux aspects : l'implantation à moins de 3 mètres de la ligne séparatrice de la propriété voisine et la hauteur des pièces habitables, inférieure au minimum requis.

Elle suscite une réclamation qui porterait sur le fait que la construction a été érigée sans autorisation préalable. Cette réclamation n'est pas présente au dossier administratif.

3. Le 2 février 2009, le collège communal de Rochefort refuse d'octroyer le permis sollicité, pour les motifs suivants :

" [...] Attendu qu'il n'est pas possible au vu des documents existants de vérifier la légalité du bâtiment en question;
Attendu que le demandeur introduit une demande de régularisation de ce bâtiment afin de tenter de se mettre en ordre d'un point de vue urbanistique;
Vu la zone d'habitat au plan de secteur et le plan communal d'aménagement n° 5 approuvé par arrêté Royal [lire arrêté du Régent] du 09/09/1949;
Vu les caractéristiques urbanistiques particulières de ce «quartier» construit dans les années 1960, à l'écart du bâti urbain du centre ville;
Attendu que ce bâtiment a été construit en 1968;
Considérant qu'il y a inadéquation entre cette habitation de type «chalet» et le bâti typique de la Fagne-Famenne".

4. Le 2 mars 2009, le requérant introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre ce refus. Ce recours n'est pas motivé et n'est accompagné que d'un plan du chalet litigieux.

5. Le 27 avril 2009, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable, motivé comme suit :

" [...] Compte tenu de ce qu'il ressort des différents éléments du dossier que le chalet dont recours a été construit en 1968 sans permis d'urbanisme;

Compte tenu de ce que le refus de permis d'urbanisme est essentiellement motivé par le fait que le Collège communal estime que le chalet est en inadéquation par rapport au bâti local;

Compte tenu de ce que le dossier ne comprend aucun élément permettant d'apprécier l'intégration du chalet dont recours dans son environnement; qu'outre quelques photographies du chalet, aucune photographie illustrant le contexte bâti environnant n'est présente dans le dossier; que partant, la Commission estime ne pas pouvoir statuer en toute connaissance de cause;

Compte tenu de ce que force est de constater que l'implantation ne se réfère à aucun élément du tissu bâti et du parcellaire;

Compte tenu de ce que la dérogation requiert un caractère exceptionnel qui en l'espèce ne peut être démontré".

6. Le 16 novembre 2009, le requérant envoie une lettre de rappel, réceptionnée le 30 novembre 2009 par les services de la Région wallonne.

7. Le 18 décembre 2009, le Ministre refuse le permis demandé.

Cette décision indique que le chalet a été érigé en 1968 et est principalement motivée comme suit :

" Considérant que le plan communal d'aménagement précité est largement antérieur à la construction litigieuse puisqu'il a été approuvé en 1949; que dès lors ses prescriptions sont d'application;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement en ce qui concerne les points suivants :

- l'implantation à moins de 3 m de la ligne séparative de la propriété voisine;
- la hauteur des pièces habitables est inférieure au minimum requis;

Considérant que l'article 113 du Code stipule que [...];

Considérant que l'article 114 du Code mentionne que [...];

[...]

Considérant par ailleurs, et indépendamment des dérogations relatives à l'implantation et à la hauteur des pièces de vie, force est de constater que la physionomie générale du bâtiment et son gabarit vont totalement à l'encontre du caractère architectural de l'habitat traditionnel existant dans la ville de Rochefort; que selon les renseignements obtenus auprès de l'Administration communale, le chalet en question constitue un hiatus dans le cadre bâti et non bâti environnant;

Considérant de plus que les dérogations doivent être accordées à titre exceptionnel et pour autant qu'elles soient compatibles avec la destination générale de la zone et son caractère architectural; qu'en l'espèce, rien ne permet de justifier les dérogations engendrées par le chalet; que dès lors, elles ne rencontrent pas les conditions fixées par l'article 113 précité du Code; qu'elles ne peuvent dans ce cas être accordées;

Considérant en outre que le chalet s'implante en zone inondable d'aléa faible au plan PLUIES;

Considérant que l'article 136, 3° du Code stipule que [...]; qu'en fonction de cet article, il convient d'appliquer le principe de précaution, et donc de ne pas régulariser le chalet;

Considérant par conséquent et compte tenu de ce qui précède, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'"erreur manifeste" et de l'excès de pouvoir; qu'il soutient que l'acte attaqué énonce un fait inexact dans sa motivation, à savoir que le chalet a été

érigé en 1968 alors qu'il l'a été avant 1959 comme il ressortirait de l'acte authentique de vente passé le 27 novembre 1959 ainsi que d'une lettre du cadastre datée du 21 janvier 2010; qu'en réplique, il reproduit le développement du moyen contenu dans sa requête;

Considérant que si le chalet était déjà construit en 1959, il ne présentait alors qu'une surface de 28 centiares; qu'une surface de quelque 22 m² lui a donc été ajoutée plus tard, à une date indéterminée, pour aboutir à sa surface actuelle d'environ 50 m²; que l'acte attaqué comporte dès lors une erreur de fait qu'il énonce que le chalet a été érigé en 1968;

Considérant, cependant, que le P.C.A. au regard duquel l'acte attaqué est notamment motivé, date de 1949; que le requérant ne soutient pas que le chalet existait avant cette date; qu'à supposer même qu'il eût déjà existé, sa surface était limitée à 28 m² alors que la demande de régularisation porte sur une superficie d'environ 50 m²; que le P.C.A. était donc bien applicable au projet; que l'erreur de fait commise par la partie adverse n'enlève rien à la pertinence de la motivation de l'acte attaqué quant à l'application dudit P.C.A.; que, pour le surplus, le requérant n'indique pas en quoi cette erreur aurait pu avoir une quelconque incidence sur la décision prise; que le moyen ne peut être accueilli;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, de l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du défaut de motivation et de l'excès de pouvoir, en ce que, en substance, la partie adverse n'aurait pas examiné de manière effective et estimé par des motifs qui lui sont propres si le chalet s'inscrivait dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions du P.C.A.; qu'il soutient que la motivation de la décision se réfère simplement aux renseignements donnés par l'autorité communale dont il avait attaqué la décision, alors que la commission d'avis sur les recours avait souligné que le dossier était incomplet parce que celui-ci ne comprenait aucun élément permettant d'apprécier l'intégration du chalet dans son environnement; qu'en réplique, il reproduit le développement du moyen contenu dans sa requête; qu'il ajoute qu'il faut pourtant vérifier que l'autorité a assumé ses missions légales, c'est-à-dire vérifier qu'elle a réellement et concrètement apprécié la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat; qu'il soutient qu'elle ne l'a pas fait en l'espèce; qu'il reproche aussi à la partie adverse de faire référence au caractère architectural de l'habitat traditionnel existant dans la ville de Rochefort, sans définir cette notion;

Considérant que l'article 113, alinéa 1^{er}, du CWATUP, dans sa version applicable à l'espèce, dispose comme suit :

- " Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par de telles prescriptions";

Considérant que l'acte attaqué contient une motivation de la compatibilité du projet par rapport aux critères visés à l'article 113 du CWATUP; que par cette motivation, l'autorité administrative s'est approprié la conception défendue par la commune de Rochefort, qui visait plus largement le bâti typique de la Fagne-Famenne; que le requérant est malvenu de reprocher à la partie adverse de s'appuyer sur les renseignements obtenus de la commune alors qu'il n'en démontre pas la fausseté et qu'il est resté en défaut d'établir, par son dossier de demande de permis que le chalet s'intègre au site bâti; que ce n'est qu'au stade du mémoire en réplique, que le requérant a fourni un reportage photographique décrivant les bâtiments se trouvant dans le voisinage immédiat de son chalet; que dans cette critique, il reconnaît lui-même que son chalet et ces immeubles, qui servent habituellement de seconde résidence, ne sont "donc pas de type «habitat traditionnel»"; que la "zone considérée" visée à l'article 113 du CWATUP n'est pas limitée au voisinage immédiat; que rien n'empêchait la commune de Rochefort et, à sa suite, la partie adverse de prendre en considération l'ensemble du bâti sur le territoire de la commune de Rochefort, que ce soit pour refuser les dérogations ou, de manière plus générale, pour refuser l'octroi du permis de régularisation; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, du défaut de motivation, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, en ce que, en substance, la partie adverse a considéré qu'il y avait lieu d'appliquer le principe de précaution en fonction de l'article 136, 3^o, du CWATUP sans exposer les motifs justifiant l'application de ce principe en l'espèce; qu'il affirme qu'en outre, le bien n'est pas exposé à un risque naturel majeur, étant situé en zone inondable d'aléa faible au plan PLUIES; qu'il estime que la partie adverse a également commis une erreur manifeste d'appréciation en ce sens et qu'en l'espèce, elle aurait abusé du principe de précaution;

Considérant que la partie adverse répond que le requérant ne conteste pas que le chalet s'implante en zone inondable d'aléa faible au plan PLUIES; qu'elle affirme que, dans une telle hypothèse, conformément à l'article 136, 3^o, du CWATUP, l'exécution des actes et travaux peut être interdite ou subordonnée à

certaines conditions et que le ministre pouvait dès lors appliquer le principe de précaution et décider de ne pas régulariser le chalet; qu'elle fait valoir enfin que ce motif est surabondant et n'était pas de nature à justifier à lui seul l'adoption de l'acte attaqué;

Considérant qu'en réplique, le requérant reproduit le développement du moyen contenu dans sa requête;

Considérant que la lecture de l'acte montre que ce motif de refus est surabondant; que les autres motifs tenant au non-respect de l'habitat traditionnel local et au caractère injustifiable des dérogations nécessairement exceptionnelles demandées par rapport au P.C.A. suffisent, à eux seuls, à justifier la décision attaquée; qu'ils sont déterminants; que le requérant n'a dès lors pas intérêt au moyen qui ne peut par conséquent être accueilli,

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 douze janvier deux mille onze par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MM. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{lle} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.