

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 211.201 du 11 février 2011

A. 164.469/XIII-3804

En cause : **DESCHRYVER** Jean-Luc,
ayant élu domicile chez
Me Dirk VAN DE SIJPE, avocat,
Doornikswijk 66
8500 Courtrai,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 juillet 2005 par Jean-Luc DESCHRYVER qui demande l'annulation de "l'arrêté du 24 mai 2005 refusant sa demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la transformation et extension d'un bâtiment existant sis à Viroinval (Olloy-sur-Viroin), route du Viroin 8, cadastré section C, n° 190 s";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, 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 21 décembre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 27 janvier 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. VAN DE SIJPE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me G. MELCHIOR, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 7 juin 2001, le fonctionnaire délégué informe le Procureur du Roi de Dinant de ce que des constructions ont été réalisées sur un bien sis à Olloy-sur-Viroin, cadastré section C, n° 190 s, sans permis d'urbanisme préalable, en zone forestière surimprimée d'un périmètre d'intérêt paysager. Il relève que les travaux litigieux consistent en l'agrandissement et la transformation d'un petit bâtiment utilisé comme seconde résidence et souligne que l'extension compromet la destination de la zone forestière. Elle est réalisée en blocs de béton, en briques, en bardage de bois et la couverture de toiture comporte une très faible pente. Les caractéristiques du bâtiment agrandi ne sont pas conformes aux prescriptions du Règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.). Il sollicite dès lors la remise en état des lieux.

2. Le 1^{er} mars 2004, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Viroinval, ayant pour objet la régularisation de ces travaux.

Le dossier de demande de permis d'urbanisme comprend les attestations de l'architecte, un plan, un reportage photographique, un formulaire relatif aux exigences d'isolation thermique et de ventilation, un extrait du plan de secteur, les prescriptions applicables du plan particulier d'aménagement (P.P.A.), un extrait cadastral. La commune de Viroinval délivre un accusé de réception le 9 mars 2004.

L'architecte, auteur du projet, sollicite une dérogation au plan de secteur pour les motifs suivants :

- le projet concerne un bâtiment existant,
- le projet améliore une situation existante,
- le projet est une reconstruction améliorée d'une partie existante, des maçonneries remplaçant des parties existantes en tôle ondulée en façade et en toiture,
- le projet est une reconstruction d'une partie existante dans le style du bâtiment d'origine,

- le projet est une reconstruction d'une partie existante prolongeant le gabarit principal existant et permettant de conférer à l'ensemble une plus grande cohérence volumétrique.

3. Une enquête publique est organisée par la commune de Viroinval du 5 avril 2004 au 19 avril 2004, au motif que le projet déroge à la fois au plan de secteur et au Règlement général sur les bâtisses en site rural.

4. Lors de sa délibération du 30 avril 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Viroinval décide d'émettre un avis défavorable sur le projet de régularisation. Il est relevé que le bâtiment ne respecte en rien le Règlement général sur les bâtisses en site rural et qu'il est situé en zone forestière d'intérêt paysager au plan de secteur, zone ne pouvant accueillir ce type de construction.

5. Le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable le 4 juin 2004.

6. Le 11 juin 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Viroinval refuse le permis d'urbanisme au requérant.

7. Un recours est introduit par le conseil du requérant auprès du Gouvernement wallon contre la décision de refus de permis d'urbanisme le 15 juillet 2004. La Région wallonne accuse réception du recours le 22 juillet 2004. Elle convoque les parties à comparaître à une audience qui est fixée le 18 août 2004 au Ministère de la Région wallonne.

8. Le 18 août 2004, les services centraux de la direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine de la Région wallonne proposent au ministre de refuser le permis d'urbanisme.

9. Le 18 août 2004, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable.

10. Le 24 mai 2005, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne refuse le permis d'urbanisme au requérant.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé ainsi qu'il suit :

" Considérant que la parcelle est située en zone forestière avec en surimpression un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de Philippeville-Couvin adopté

par arrêté royal du 24 avril 1980, lequel n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; que le terrain s'implante dans le Parc naturel Viroin-Hermeton;

Considérant que la parcelle est reprise dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° (sic) approuvé par arrêté royal du 25 août 1967, en zone d'habitations dispersées;

Considérant que l'entité de Olloy-sur-Viroin est soumise à l'application du Règlement général sur les bâtisses en site rural pour la région agro-géographique de la Fagne-Famenne approuvé par arrêté ministériel du 7 juin 1999 (M.B. 15 octobre 1999);

Considérant que le recours porte sur la régularisation de la transformation et de l'extension d'un bâtiment à usage de résidence secondaire; que le bâtiment existant initial semble avoir été érigé, selon les renseignements obtenus auprès de l'administration communale, avant 1962; que toutefois, ce bâtiment a fait l'objet de transformations, d'extensions et d'habillages divers après 1962; qu'à défaut de précision quant à l'époque de réalisation des travaux, la demande est examinée sur base de l'actuelle législation en vigueur;

Considérant que l'article 36 du Code wallon stipule que : «La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois. Les refuges de chasse et de pêche 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 aux constructions indispensables à la surveillance des bois, à leur exploitation et à la première transformation du bois, à la pisciculture et aux refuges de chasse et de pêche.»;

Considérant que les prescriptions urbanistiques du plan d'aménagement, pour la parcelle en cause, sont incompatibles avec les dispositions postérieures du plan de secteur; que dès lors, les prescriptions du plan communal d'aménagement cessent de produire leurs effets;

Considérant que les travaux dérogent à la destination générale de la zone telle que définie à l'article 36 du Code wallon précité;

Considérant que l'article 111 du Code wallon stipule que : «Les constructions ou les installations au sens de l'article 84, § 1^{er}, 1°, existant au moment de l'introduction de la demande de permis, 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;

Pour des besoins économiques, les constructions ou les installations au sens de l'article 84, § 1^{er}, 1°, existant au moment de l'introduction de la demande de permis, dont l'affectation est conforme aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable; La construction telle que transformée, agrandie ou reconstruite doit s'intégrer au site bâti ou non bâti»;

Considérant que la construction telle que transformée ou agrandie ne s'intègre absolument pas au site non bâti environnant, notamment par son gabarit, les diverses pentes de toiture, les matériaux utilisés et le caractère hétéroclite de l'ensemble ainsi formé;

Considérant dès lors, que la demande ne répond nullement aux conditions d'intégration fixées par l'article 111 du Code wallon en matière de dérogation;

Considérant de plus, que la demande déroge au Règlement général sur les bâtisses en site rural en ce qui concerne les points suivants :

- le plan du volume principal ne s'inscrit pas dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon est compris entre 1,1 et 1,5 (art. 425, b);
- la hauteur sous gouttière du volume principal n'est pas équivalente à minimum deux niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture (art. 425, b);
- la pente des versants de toiture n'est pas comprise entre 35° et 40° (art. 425, b);
- la toiture du volume principal ne présente pas deux versants de même inclinaison et de même longueur de pente (art. 419, c);
- le matériau de parement des élévations n'est pas conforme aux matériaux admis notamment en ce qui concerne le bardage en bois (art. 425, c);
- l'ensemble des baies n'est pas caractérisé par une dominante verticale (art. 419a) (sic);

Considérant que l'article 113 du Code wallon stipule que : «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 urbanistiques visée par lesdites prescriptions (...)»;

Considérant que les transformations proposées vont totalement à l'encontre des options urbanistiques visées par les prescriptions du Règlement général sur les bâtisses en site rural;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 5 au 19 avril 2004, et ce, conformément à l'article 330, 11°, du Code wallon; que celle-ci n'a fait l'objet d'aucune réclamation ni observation;

Vu le courrier du fonctionnaire délégué adressé au Parquet du Procureur du Roi en demandant la remise en état des lieux;

Vu l'avis réputé favorable du Parc naturel de Viroin-Hermeton;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement".

Il est notifié par recommandé avec un accusé de réception au requérant le 25 mai 2005 qui en accuse réception le 30 mai 2005;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il estime, en substance, que l'acte attaqué n'est pas suffisamment et adéquatement motivé et que ses motifs sont vagues et stéréotypés, ce qu'il détaille;

Considérant qu'en réplique et dans son dernier mémoire, le requérant estime que la décision attaquée ne précise pas pourquoi le gabarit ou la forme des

pentres de toitures ne s'intégreraient pas au site, ni pourquoi les matériaux utilisés présenteraient un caractère hétéroclite inacceptable qui ne s'intégrerait pas au site; qu'il estime que la décision n'est pas détaillée et ne lui permet pas de comprendre les raisons spécifiques, notamment sur les techniques de construction utilisées, qui s'opposeraient à la régularisation du bâtiment;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen "de la violation de la loi", de la violation de l'article 113 du CWATUP et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il soutient que les motifs ne sont pas suffisants, l'acte attaqué n'indiquant pas en quoi le projet ne serait pas conforme aux prescriptions du Règlement général sur les bâtisses en site rural; qu'il estime, au contraire, que la transformation qu'il a réalisée a amélioré la situation, ce qu'il précise;

Considérant qu'en réplique, le requérant souligne que le ministre, en se référant à plusieurs reprises au "volume principal" du bâtiment, s'est basé sur les caractéristiques du bâtiment existant pour refuser la demande de permis d'urbanisme pour une transformation d'immeuble, et ce alors que ce bâtiment a été autorisé, ce qui ne saurait être remis en question; qu'à son estime, il a dépassé le cadre d'appréciation de la demande de permis en se fondant sur les caractéristiques de construction d'une partie d'immeuble qui ne fait pas partie de l'objet de la demande de permis;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation du principe général de "Gouvernement convenable" et de la violation du principe d'équité; qu'il indique qu'il a demandé la régularisation de quelques transformations d'un bâtiment déjà existant depuis longtemps, que son bâtiment est relativement limité et n'est pas visible dans le paysage;

Considérant qu'en réplique, le requérant estime que la partie adverse nie le fait essentiel, à savoir que la demande porte sur la transformation d'un bâtiment existant et que les travaux exécutés ont un volume limité; qu'il juge que la décision empêche le moindre travail de transformation ou d'entretien du bâtiment existant et est dès lors manifestement déraisonnable et inéquitable; qu'il souligne que ses travaux ont plutôt mené à une homogénéité visuelle de l'ensemble et ajoute que la partie adverse n'indique pas en quoi les photos, rapports ou plans seraient de nature à démontrer "l'inadmissibilité du projet";

Considérant, sur les trois moyens, que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire sur les exigences du bon aménagement des lieux ainsi que sur la compatibilité entre une construction litigieuse et ces exigences;

que le Conseil d'Etat n'est dès lors pas compétent pour substituer son appréciation à cet égard à celle de l'administration; qu'il ne peut que vérifier si, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et si, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste;

Considérant 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; qu'il résulte de l'article 114 du CWATUP que les dérogations au plan de secteur ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel;

Considérant que dans l'acte attaqué, la partie adverse souligne que la parcelle est située en zone forestière avec en surimpression un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur et que le terrain s'implante dans le Parc naturel Viroin-Hermeton; qu'elle indique qu'à défaut de précision quant à l'époque de l'érection du bâtiment existant initial et quant à la réalisation des travaux divers sur ce bâtiment, la demande de régularisation de la transformation et d'extension de ce bâtiment à usage de résidence secondaire est examinée sur la base de l'actuelle législation en vigueur; qu'elle constate que les travaux effectués ne sont pas compatibles avec la destination générale de la zone telle que définie à l'article 36 du Code précité mais également que le projet ne s'intègre pas au site environnant par son gabarit, les diverses pentes de toiture, les matériaux utilisés et le caractère hétéroclite de l'ensemble ainsi formé;

Considérant que le premier de ces motifs suffit à lui seul à justifier le refus de régularisation; qu'en effet, en vertu de l'article 36 du CWATUP, sont prohibés en zone forestière les bâtiments pouvant être utilisés pour servir de résidence, même à titre temporaire; que la demande de régularisation d'une habitation privée n'entre dans aucune des hypothèses où il est possible de déroger au plan de secteur;

Considérant que l'article 111 du CWATUP alors en vigueur énonce ce qui suit :

" Art. 111. Les constructions ou les installations au sens de l'article 84, § 1^{er}, 1^o, existant au moment de l'introduction de la demande de permis, 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.

Pour des besoins économiques, les constructions ou les installations au sens de l'article 84, § 1^{er}, 1^o, existant au moment de l'introduction de la demande de permis, dont l'affectation est conforme aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable.

La construction telle que transformée, agrandie ou reconstruite doit s'intégrer au site bâti ou non bâti";

Considérant que, en s'appuyant notamment sur les pièces du dossier administratif comme les plans, les rapports et les photos qui y figurent, la partie adverse a pu estimer que la construction telle que transformée ou agrandie ne s'intégrait pas au site non bâti environnant, notamment par son gabarit, les différentes pentes de toiture, les matériaux utilisés et le caractère hétéroclite de l'ensemble ainsi formé, pour en conclure que la demande ne répondait pas aux conditions d'intégration fixées par l'article 111 du Code et n'était pas conforme à sa conception du bon aménagement des lieux; que, dans ces conditions, il ne saurait être allégué que la motivation formelle de l'acte attaqué ne démontrerait pas l'examen par l'autorité de la compatibilité du projet avec la zone en question; que la partie adverse, en indiquant en quoi la demande était incompatible avec le plan de secteur et les raisons pour lesquelles elles ne pouvait être régularisée, a donné une réponse négative adéquate à la demande de dérogation et ces motifs suffisent à justifier l'acte attaqué;

Considérant que le requérant est sans intérêt à critiquer les autres motifs de l'acte, le motif examiné ci-avant le justifiant complètement;

Considérant que les moyens ne sont pas fondés,

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 onze février deux mille onze par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.