CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 217.636 du 31 janvier 2012

A. 195.757/XIII-5505

En cause : **de DORLODOT** Jean-Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 mars 2010 par Jean-Pierre de DORLODOT qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 13 janvier 2010 qui lui refuse, sur recours, un permis d'urbanisme pour la régularisation de l'aménagement de sept logements dans un bâtiment existant sis La Place, 8 à Corroy-le-Grand et cadastré 3ème division, section E, n° 35z;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^me FRANCK, premier 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 lettre valant demande de poursuite de la procédure de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 21 novembre 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 janvier 2012 à 09.30 heures;

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

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

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

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

Considérant que les faits de la cause se présentent, en substance, comme suit :

1. Le requérant est propriétaire du château de Vieusart et d'une partie de ses dépendances. L'essentiel de la propriété est aujourd'hui sis en zone de parc au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979.

2. Cette propriété comprend, en son aile nord, d'anciennes écuries qui ont été transformées en douze logements d'étudiants en 1970-1971, suite au transfert de l'Université catholique de Louvain à Louvain-la-Neuve. La création de logements dans un bâti existant n'était, à l'époque, pas soumise à permis d'urbanisme, sauf modification des murs porteurs, ce qui n'était pas le cas.

3. Ces douze logements ont été transformés en six appartements et un studio au début des années 2000. La transformation a impliqué des modifications de cloisons intérieures et n'a affecté les façades que par la création de quelques ouvertures supplémentaires. Ni la superficie ni le volume du bâti n'ont été modifiés.

4. Le 15 décembre 2008, une demande de régularisation est introduite auprès de la commune de Chaumont-Gistoux pour "la régularisation d'appartements en remplacement de chambres d'étudiants".

Le projet déroge au plan de secteur car il n'est pas conforme à la destination de la zone de parc.

Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et territoires de Wallonie comme bien qui mérite protection.

5. L'enquête publique est organisée du 22 janvier au 9 février 2009. Elle ne suscite aucune réclamation.

6. Le 11 février 2009, déplorant les faits accomplis par le demandeur qui aurait effectué plusieurs travaux sans permis sur sa propriété, la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) de Chaumont-Gistoux décide "qu'il convient donc, sans prendre en compte le problème de la densité, de s'opposer au principe même de cette demande" et émet un avis défavorable au projet "comme signal fort au demandeur vis-à-vis de sa tendance à récidiver".

7. Le 15 juillet 2009, le collège communal de Chaumont-Gistoux refuse le permis d'urbanisme. La décision se réfère à un avis défavorable du fonctionnaire délégué qui ne figure pas dans le dossier administratif.

8. Le 21 août 2009, Jean-Pierre de DORLODOT introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon. Il y expose notamment que les appartements à régulariser sont des petits logements de confort susceptibles d'être occupés par les personnes âgées ou de jeunes couples et que ce type de logement fait cruellement défaut dans la commune et même dans la région.

9. Le 5 octobre 2009, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur le projet, formulé comme suit :

" Compte tenu de ce que la Commission estime qu'il n'y a pas lieu de s'opposer au principe de la valorisation du patrimoine bâti par la création de logements participant à la diversification de l'offre en matière de logements; que la préservation du patrimoine bâti, héritage du passé, eu égard au contexte socio-économique actuel, impose d'en accepter la réaffectation;

Compte tenu de ce qu'en l'espèce, le bâtiment présente des caractéristiques qui permettent l'aménagement d'appartements répondant aux critères de confort actuels en matière de logements; que les 7 logements projetés ne nécessitent pas d'augmentation de l'emprise au sol des constructions et, par rapport à la situation antérieure (12 logements), constituent une amélioration;

Compte tenu de ce qu'eu égard à la superficie du bien, la densité de logements ne paraît pas excessive;

Compte tenu toutefois de ce que la Commission estime qu'il est inacceptable de ne pas permettre aux futurs locataires de bénéficier d'espaces communs et/ou privatifs de loisirs et de détente au sein même de l'espace de parc; qu'il y a dès lors lieu d'accompagner le projet d'un plan d'aménagements des abords respectueux du caractère des lieux mais garantissant la possibilité d'usage par les locataires;

Compte tenu par ailleurs de ce que la commission estime qu'il y a lieu de vérifier que les installations techniques (eaux, épuration, …) sont suffisantes que pour accueillir une densification de l'habitat;

A défaut d'un aménagement des abords permettant aux locataires de bénéficier de l'espace de parc, la Commission émet un avis défavorable".

10. Le 10 décembre 2009, le requérant adresse un rappel à la Région wallonne. Il y joint un plan d'aménagement des abords et un schéma du tracé d'égouttage qui font suite aux remarques de la commission d'avis sur les recours. Ce courrier fournit également des précisions au sujet du dispositif de rejet des eaux usées.

11. Le 13 janvier 2010, le Ministre refuse le permis d'urbanisme au requérant. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est principalement motivé comme suit :

" Considérant que l'article 111 précité du Code pourrait s'appliquer en ce que le bâtiment, objet de la demande, a été érigé antérieurement à l'entrée en vigueur du plan de secteur;

Considérant cependant que la dérogation doit revêtir un caractère exceptionnel;

Considérant que les aménagements projetés dans ce bâtiment pour y créer sept logements conduisent à une surdensification des lieux, surdensification tout à fait inacceptable en zone de parc normalement non dévolue à recevoir du logement;

Considérant par ailleurs qu'une telle densification va entraîner une circulation importante dans la zone ainsi que le parcage extérieur d'un nombre conséquent de véhicules;

Considérant de surcroit qu'il apparaît, en fonction des informations transmises par le Collège communal, que le site a fait l'objet d'autres demandes de permis d'urbanisme pour l'aménagement de logements dans d'autres bâtiments du château de Vieusart;

Considérant qu'il ne convient pas d'étudier par tranches successives la réaffectation des bâtiments existants; qu'il convient au contraire de présenter un projet global pour la réaffectation de cet ensemble patrimonial intéressant en étudiant les incidences de ce projet sur la zone de parc qui l'entoure;

Considérant en outre que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à 1'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et suivants du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine);

Considérant au vu de ce qui précède qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'excès de pouvoir, en raison d'une motivation interne erronée et inadéquate et de l'erreur manifeste d'appréciation, et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il soutient que l'acte attaqué considère erronément que la demande porte sur la création de nouveaux logements; qu'il expose, en effet, que la demande ne porte pas sur la création de logements, mais sur la transformation de logements qui avaient été créés régulièrement avant l'entrée en vigueur du plan de secteur; qu'il ajoute que cette transformation qui consiste à aménager sept appartements à la place des douze logements préexistants, ne peut en

aucune manière entraîner une "surdensification" des lieux ni, partant, un accroissement de la circulation; qu'il estime également inexacte l'affirmation, contenue dans l'acte attaqué, selon laquelle "le site a fait l'objet d'autres demandes de permis d'urbanisme pour l'aménagement de logements dans d'autres bâtiments du château de Vieusart"; qu'il explique, en effet, que si une autre demande a été introduite le 29 juin 2009 pour la modification d'un permis octroyé en 2001, concernant une autre aile des dépendances, cette demande a donné lieu à un permis délivré par le collège communal le 18 novembre 2009, de sorte qu'il n'y avait plus d'autre demande en cours au moment où l'arrêté attaqué a été pris; qu'il ajoute qu'en tout état de cause, l'exigence d'un projet global sur des bâtiments différents est dépourvue du moindre fondement légal;

Considérant que la partie adverse répond que l'autorité administrative se devait d'avoir égard au fait qu'une dérogation, quelle qu'elle soit, doit revêtir un caractère exceptionnel; qu'elle estime que le "motif essentiel" de l'acte attaqué tient à la "surdensification" des lieux et que ce motif "est loin d'être erroné et d'être le reflet d'une erreur manifeste d'appréciation, dès lors que l'aménagement de sept logements supplémentaires va immanquablement conduire à une surdensification des lieux qui n'est pas souhaitable en zone de parc"; que la "surdensification" serait, selon elle, établie dès lors qu'une autre aile du château, propriété d'un autre membre de la famille, a fait l'objet d'une autorisation pour l'aménagement de six appartements; qu'elle relève encore que, deux ailes du site n'étant pas encore aménagées, le projet s'inscrit dans un vaste bâtiment qui est destiné à accueillir d'autres logements; qu'elle considère, en conséquence, qu'un projet global permettrait à l'autorité de statuer en connaissance de cause eu égard au nombre exact de logements autorisés et, partant, à la densité autorisée et à la circulation que cela risque d'engendrer aux abords du site;

Considérant que la partie requérante réplique que la partie adverse persiste à ignorer que le projet litigieux ne consiste pas en la création de logements, mais en l'aménagement d'un bâti préexistant au zonage et qui était déjà affecté au logement avant l'entrée en vigueur du plan de secteur; qu'elle ajoute, en ce qui concerne la seule autre demande de permis introduite, que, dès lors qu'un permis d'urbanisme avait été octroyé avant la décision litigieuse, "l'autorité pouvait statuer en pleine connaissance de cause et ne pouvait plus invoquer de prétendues autres demandes en cours, ce qui était et est toujours totalement contraire à la réalité, ni donc exiger un projet unique global, ce qui n'avait plus aucun sens";

Considérant qu'il n'est pas contesté que les chambres d'étudiants aménagées dans l'aile nord du château de Vieusart l'ont été de manière légale, le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez classant le bâtiment en zone de parc n'ayant

pas encore été adopté à l'époque de ces aménagements; que les parties s'accordent à considérer que la transformation de ces chambres en sept appartements, intervenue au début des années 2000, était quant à elle soumise à permis, qu'à cette époque le plan de secteur était entré en vigueur, que ces travaux étaient effectués en zone de parc et qu'ils nécessitaient donc une dérogation au plan de secteur;

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, tout acte administratif, au sens de l'article 1er de cette loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle; que cette motivation, consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation à l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation, soit celle que ne commettrait pas une autorité normalement prudente et diligente;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse présente comme essentiel le motif de l'acte attaqué tenant à la "surdensification" des lieux; que ce motif repose sur le postulat que le projet a pour objet de créer des logements supplémentaires; qu'il ressort cependant des faits de la cause que la demande porte sur la transformation de logements existants, régulièrement créés avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, et non sur la création de nouveaux logements; que le motif déterminant de l'acte attaqué est donc affecté d'une erreur de fait;

Considérant que l'acte attaqué est également motivé par l'existence "d'autres demandes de permis d'urbanisme pour l'aménagement de logements dans d'autres bâtiments du château de Vieusart", qui rendraient nécessaire la présentation d'un projet global; que, toutefois, le requérant expose, sans être contredit, qu'au moment où l'acte attaqué fut pris, la seule demande en cours avait déjà donné lieu à un permis d'urbanisme et qu'aucune autre demande n'était pendante; que sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur sa pertinence en droit, ce motif repose donc sur une erreur de fait;

Considérant que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 13 janvier 2010 qui refuse, sur recours, à Jean-Pierre de DORLODOT un permis d'urbanisme pour la régularisation de l'aménagement de sept logements dans un bâtiment existant sis La Place, 8 à Corroy-le-Grand et cadastré 3ème division, section E, n° 35z.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le trente et un janvier deux mille douze par :

Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MM.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
	BODART,	conseiller d'Etat,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. S. GUFFENS.