

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 217.846 du 9 février 2012

A. 189.677/XIII-5093

En cause : **KOEUNE Marcel**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

- 1. la Ville de La Roche-en-Ardenne,**
- 2. la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 12 septembre 2008 par Marcel KOEUNE qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 27 juin 2008 par le collège communal de La Roche-en-Ardenne à Guy PONCIN pour la construction d'une étable sur un bien sis à Petit-Halleux, cadastré 3^{ème} division, section A, n^{os} 429g, 429h, 429k et 429l;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. DEBROUX, 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 première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 8 décembre 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 2 février 2012 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, 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 seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 2 avril 2008, Guy PONCIN introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de construire une étable rue Petit-Halleux à La Roche-en-Ardenne sur un terrain cadastré section A, n^{os} 429g et 429k.

2. Le 7 mai 2008, la direction de l'espace rural de la direction générale de l'agriculture émet un avis favorable sous condition de planter une haie le long de la route.

3. Le 22 mai 2008, le collège communal de la ville de La Roche-en-Ardenne émet un avis favorable à la même condition.

4. Le 24 juin 2008, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable moyennant le respect d'une condition concernant l'évacuation des terres de déblai;

5. Le 27 juin 2008, le collège communal de la ville de La Roche-en-Ardenne accorde le permis demandé sous la condition de planter une haie vive constituée d'essences locales le long de la voirie. Il est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en partie en zone d'habitat à caractère rural et pour le solde en zone agricole au plan de secteur Marche - La Roche adopté par arrêté régional wallon du 26/03/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

[...]

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 26/05/2008 en application de l'article 107, § 2 du Code précité; que son avis est favorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

« [...]

Vu le reportage photographique;

[...]

Vu le rapport du Collège communal du 22 mai 2008;

Considérant que le projet respecte la typologie régionale des bâtiments agricoles, et que les matériaux choisis lui permettront une bonne intégration dans le site naturel;

J'émet un avis favorable au projet présenté.

Les terres excédentaires issues des terrassements devront être évacuées vers un dépôt dûment autorisé, et ce préalablement à l'occupation des lieux. La commune devra préciser le lieu déterminé à cet effet dans le permis».

Considérant que l'implantation correcte des bâtiments participe au bon aménagement des lieux, que le maître de l'ouvrage, l'auteur de projet et l'entrepreneur sont conjointement responsables du respect des dispositions du présent permis;

[...]

Considérant que le projet s'inscrit dans la prolongation d'un ancien hangar existant;

Considérant que les façades de la nouvelle étable seront réalisées en bardage de bois, ce qui améliore l'intégration paysagère des constructions agricoles;

Considérant qu'il existe une haie vive en front de voirie, sur une partie de la parcelle concernée par la demande;

Considérant que le prolongement de la haie sur l'ensemble de la parcelle assurerait un accompagnement végétal du projet et améliorerait l'intégration du projet dans le quartier;

Considérant que le projet s'intègre dans les circonstances urbanistiques et architecturales de ce quartier du village de Petit-Halleux;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 285 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du principe général de bonne administration, de l'erreur de motivation interne et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il fait valoir que le nouveau hangar à construire est situé dans le prolongement d'un hangar à rénover et que les plans comportent des erreurs quant à la hauteur du hangar existant dont la hauteur sous faîte est cotée à 7,30 mètres alors qu'en réalité, sa hauteur est de 4,50 mètres; qu'il insiste sur le fait que le hangar existant constitue la seule référence urbanistique sur le bien concerné et que cette erreur a influencé la décision de

l'autorité; qu'il affirme à cet égard qu'il serait manifestement inadéquat d'autoriser un bâtiment d'une longueur de 45 mètres et d'une hauteur plus élevée de 2,50 mètres par rapport à un hangar existant; qu'il observe que l'article 285 du CWATUP impose de faire figurer sur les plans le gabarit des bâtiments existant sur la parcelle, à maintenir ou à démolir, et que cette exigence vise à permettre à l'autorité de prendre sa décision en toute connaissance de cause; qu'il rappelle qu'il est de jurisprudence constante que les lacunes du dossier qui ont empêché l'administration de se prononcer en toute connaissance de cause et qui l'ont induite en erreur entraînent l'irrégularité du permis;

Considérant que la seconde partie adverse répond que les plans figurent la hauteur du bâtiment existant après restauration, que cette hauteur après restauration est de 7,15 mètres et que les autorités n'ont pas été induites en erreur car elles disposaient de photos qui leur ont permis de se rendre compte que le bâtiment existant allait être rehaussé lors de la restauration;

Considérant que le requérant réplique que les plans font la distinction entre le bâtiment projeté dont la hauteur sous faîte est cotée à 7,15 mètres et le bâtiment existant dans le prolongement duquel le projet s'inscrit, qui n'a en réalité qu'une hauteur de 4,50 mètres, contrairement aux indications du plan; qu'il fait valoir que les photos ont renforcé l'erreur contenue dans les plans; qu'elles ont indiqué le gabarit sur lequel l'autorité devait se prononcer en lui laissant croire que le bâtiment photographié avait une hauteur de 7,15 mètres; qu'il ajoute que l'erreur était déterminante et a trompé l'administration;

Considérant que les plans déposés à l'appui de la demande de permis d'urbanisme présentent le hangar existant à restaurer à la même hauteur sous faîte que le hangar projeté (voir façade latérale droite sud, façade arrière est et façade à route ouest) soit entre 6,35 mètres et 7,15 mètres du niveau du sol du côté de la rue; que les plans ne distinguent pas les hauteurs sous faîte du hangar à restaurer avant et après restauration;

Considérant qu'il résulte des photos et mesures prises par l'huissier de justice mandaté par le requérant que du côté du hangar projeté, la hauteur du hangar à restaurer est, sous faîte, d'environ 4,50 mètres;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences indique à la rubrique relative à la présentation du projet ce qui suit :

" étable - 1 façade ouverte - entièrement paillé
+ réserve foin paille - 45 x 15 x H420
3 x 8 x H400
+ restauration hangar existant 8 x 12.00
+ démolition des annexes en tôles";

que la notice d'évaluation des incidences ne permet pas de rectifier l'erreur dont sont entachés les plans;

Considérant que la photo 1 du reportage photographique déposée en annexe à la demande de permis d'urbanisme ne permet pas d'appréhender la hauteur exacte du hangar à restaurer ni de considérer que le collège communal a perçu la différence de hauteur entre le bâtiment à restaurer tel qu'il existait au moment de la demande et sa hauteur rehaussée après restauration; que les termes du permis d'urbanisme attaqué ne permettent pas de considérer que le collège a fait cette différence et qu'il a pris sa décision en toute connaissance de cause; que l'erreur affectant les plans a influencé la décision du collège communal puisqu'il motive notamment le permis par la circonstance que "le projet s'inscrit dans la prolongation d'un ancien hangar existant"; que le premier moyen est fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation du principe général de bonne administration et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il affirme que le hangar dont le gabarit sert de référence à la construction nouvelle et dont l'autorité autorise la rénovation, a été construit à la fin des années 60 sans permis et qu'à supposer qu'il ait été construit avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962, sa construction était soumise à permis de bâtir parce que, soutient-il, la commune de Halleux était soumise à l'arrêté-loi du 2 décembre 1946; qu'il observe que la décision attaquée ne dit pas que ce hangar est régularisé; qu'il fait valoir que, selon la jurisprudence, un permis ne peut autoriser des travaux qui impliquent, sans régularisation, le maintien de travaux antérieurs non autorisés et que, lorsqu'un permis délivré entraîne une régularisation, la décision doit faire apparaître les raisons du bon aménagement des lieux qui justifient la délivrance a posteriori, non infléchie par le poids du fait accompli; qu'il rappelle l'obligation de motivation formelle qui découle de la loi du 29 juillet 1991 et l'obligation de motivation interne qui découle du principe de bonne administration;

Considérant qu'en réplique, il indique que les démolitions invoquées par la seconde partie adverse sont sans pertinence par rapport au moyen; qu'il constate par ailleurs que les plans ne représentent pas deux bâtiments à démolir mais un seul, que le permis n'évoque pas de démolition mais se limite à se référer au plan et à

indiquer que le bâtiment nouveau se situe dans le prolongement d'un ancien hangar existant; qu'il en déduit qu'il est probable que l'autorité n'a pas aperçu que le projet portait sur la démolition d'un deuxième bâtiment; qu'il estime que les plans sont imprécis et ont induit l'autorité en erreur; qu'il relève que le fonctionnaire délégué reconnaît l'absence de permis pour le bâtiment à rénover et que la partie adverse, si elle met en cause l'application de la loi du 29 mars 1962, ne conteste pas l'application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946; qu'il conclut que le bâtiment à rénover est donc irrégulier et en infraction;

Considérant qu'il résulte des mentions manuscrites figurant sur les plans que le hangar existant date de 1953, soit avant la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire; que le requérant ne conteste pas sérieusement la date de la construction ainsi mentionnée;

Considérant que l'article 18 de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 était notamment rédigé comme suit :

- " Nul ne peut sur le territoire défini par l'arrêté royal décidant l'établissement d'un plan général ou particulier d'aménagement, et ce dès la publication par écrit de cet arrêté au Moniteur :
- 1° construire, démolir ou reconstruire;
 - 2° déboiser ou modifier sensiblement le relief du sol par des travaux de déblai ou de remblai,
- sans l'autorisation préalable écrite et expresse du Ministre des Travaux publics ou de son délégué.

Cette disposition ne vise pas les travaux de conservation et d'entretien.

Dès le lendemain du jour où a été dressé le procès-verbal constatant le dépôt à la maison communale d'un plan général ou particulier d'aménagement arrêté par arrêté royal, les prescriptions ne sont plus applicables qu'aux territoires délimités par le plan déposé.

[...]"

Considérant que le requérant se limite à affirmer que la commune de Halleux était soumise à l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 sans établir qu'il était applicable à l'endroit concerné et que donc le hangar construit en 1953 était soumis à permis sur la base de cet arrêté-loi;

Considérant que, pour le surplus, le requérant ne démontre pas en quoi le principe de bonne administration et la loi du 29 juillet 1991 auraient été méconnus par l'acte attaqué; que le second moyen n'est pas fondé;

Considérant que, s'agissant de l'erreur commise par les parties adverses quant aux bâtiments à démolir, il s'agit d'un moyen soulevé pour la première fois dans le mémoire en réplique, qui aurait pu être soulevé dans la requête en annulation; que, partant, il est tardif et donc irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 27 juin 2008 par le collège communal de La Roche-en-Ardenne à Guy PONCIN pour la construction d'une étable sur un bien sis à Petit-Halleux, cadastré 3^{ème} division, section A, n^{os} 429g, 429h, 429k et 429l.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties adverses.

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

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M. PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.