CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 217.847 du 9 février 2012

A. 185.130/XIII-4690

En cause : **RYCKOORT** Sylvie,
ayant élu domicile chez
Me Philippe CASTIAUX, avocat,
Cour du Curé Letellier 2B
7000 Mons,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 septembre 2007 par Sylvie RYCKOORT qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne du 10 juillet 2007, lui refusant un permis d'urbanisme pour la régularisation d'une annexe existante à l'arrière de l'habitation et abritant deux boxes pour chevaux, la mise en conformité de la toiture conformément aux prescriptions du lotissement et la remise en ordre du jardin d'agrément arrière (suppression de la piste pour chevaux), sur un bien sis à Saint-Ghislain (Sirault), rue Emile Vandervelde 58, et cadastré section B, n° 537f;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. TELLIER, auditeur adjoint 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 ainsi que le dernier mémoire de la 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 Fr. VISEUR, loco Me Ph. CASTIAUX, 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. TELLIER, auditeur adjoint;

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. En mai 2002, Sylvie RYCKOORT acquiert un immeuble d'habitation sis à Saint-Ghislain (Sirault), rue Emile Vandervelde 58, et cadastré section B, n° 537f.

Cet immeuble comporte notamment deux boxes pour chevaux construits, d'après la requérante, en 1997 sans permis d'urbanisme.

2. Le 27 mai 2003, elle introduit une demande de permis d'urbanisme visant à régulariser les deux boxes existants, à construire trois boxes supplémentaires et à aménager une piste pour chevaux. Cette demande de permis est refusée le 1er septembre 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Saint-Ghislain. Sur recours de la requérante, le ministre wallon compétent refuse à son tour la délivrance du permis le 18 février 2004.

3. Selon les dires de la requérante, celle-ci introduit en février 2004 une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation des deux boxes existants et la construction de trois boxes supplémentaires. Cette nouvelle demande aurait été rejetée par le collège des bourgmestre et échevins, qui aurait invité la requérante à introduire une demande de permis unique, les boxes accompagnés d'une piste étant constitutifs d'un manège. La requérante ne fournit cependant aucun document attestant de la réalité de l'introduction de cette seconde demande de permis d'urbanisme. Aucune pièce ne figure par ailleurs quant à cette demande dans le dossier administratif de la partie adverse.

4. Le 13 octobre 2004, la requérante introduit une demande de permis unique ayant pour objet la transformation d'une annexe pour chevaux existante comprenant deux boxes, la construction d'une nouvelle extension comprenant trois

boxes, l'aménagement d'une piste pour chevaux et la détention d'un réservoir à mazout de chauffage pour son habitation. Le 24 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis uniquement pour la régularisation des deux boxes existants et le réservoir à mazout mais le refuse pour le surplus. Sur recours, le ministre wallon compétent refuse le permis sollicité pour le tout le 4 mai 2005.

5. Le 20 octobre 2005, la requérante introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation d'une annexe existante à l'arrière de l'habitation (2 boxes pour chevaux), la mise en conformité de la toiture conformément aux prescriptions du lotissement et la remise en ordre du jardin d'agrément arrière (suppression de la piste pour chevaux).

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur à front de voirie et, au-delà, en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983.

Le bien est en outre situé dans le périmètre du lotissement n° 10.375/53L délivré le 26 octobre 1992 et modifié le 19 avril 1999.

6. Une enquête publique est organisée du 3 au 18 novembre 2005, au cours de laquelle deux courriers de réclamation sont déposés.

7. Le 30 novembre 2005, la commission consultative communale de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.) de la ville de Saint-Ghislain émet un avis favorable sur la demande de permis.

8. Le 19 décembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur la demande de permis.

9. Le 1er février 2006, le fonctionnaire délégué refuse la dérogation sollicitée au permis de lotir précité.

10. Le 9 janvier 2007, le collège communal de la ville de Saint-Ghislain refuse le permis sollicité.

11. Par un courrier du 10 février 2007, la requérante introduit contre cette décision de refus un recours auprès du Gouvernement wallon.

12. Le 16 mars 2007, la commission d'avis sur les recours donne un avis favorable motivé comme suit :

" Compte tenu de ce que la demande de permis d'urbanisme dont recours ne porte plus que sur la régularisation de deux boxes situés dans le prolongement du corps principal de l'habitation; que, dès lors, le projet ne peut raisonnablement pas être comparé au projet ayant fait l'objet d'une demande de permis unique et ayant abouti à un refus (A.M. du 04 mai 2005);

Compte tenu de ce qu'en l'occurrence, la parcelle accueille conformément à l'article 1.A. une habitation unifamiliale; que les boxes peuvent être considérés comme un accessoire de l'habitation (loisirs) et ne modifient en rien le caractère unifamilial de cette dernière;

Compte tenu de ce que les boxes s'inscrivent dans le prolongement du volume de l'habitation et respectent les caractéristiques typologiques de celles-ci; que, partant, la Commission estime que le projet n'est pas de nature à compromettre la destination principale de la zone et les circonstances urbanistiques locales".

13. Le 4 mai 2007, la direction des recours et du contentieux de la division de l'aménagement et de l'urbanisme de la Région wallonne transmet une note au ministre compétent, lui proposant de rejeter le recours et de confirmer le refus de permis.

14. Le 10 juillet 2007, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial refuse le permis d'urbanisme au motif que le permis de lotir doit d'abord faire l'objet d'une modification pour pouvoir admettre des boxes pour chevaux. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation "de l'article 1A du périmètre de lotissement n° 10375/53L délivré par le Collège [des bourgmestre et échevins] en date du 26 octobre 1992 et modifié en date du 19 avril 1999, des articles 1 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs"; qu'elle rappelle la jurisprudence du Conseil d'Etat relative à la limitation au droit de propriété instituée par les polices administratives et notamment que "toute disposition qui aurait pour effet de porter atteinte au droit de propriété doit faire l'objet d'une interprétation restrictive" (arrêt n° 76.099 du 5 octobre 1998); qu'elle en déduit que les prescriptions d'un permis de lotir ne peuvent pas être interprétées de manière extensive afin de limiter l'exercice du droit de propriété;

que, dans une première branche, elle rappelle les motifs de l'acte attaqué et la prescription A1 du permis de lotir précité relative au zonage et à l'expression architecturale, qui indique que seules sont autorisées dans la zone des constructions à usage d'habitation et, moyennant le respect de conditions, des immeubles de

commerce ou d'artisanat; qu'en l'espèce, elle soutient que sa demande de permis est relative à la construction d'un immeuble à usage d'habitation et non à un immeuble de commerce ou d'artisanat, dès lors que les boxes pour chevaux ne concernent pas l'exploitation d'un manège ni un commerce ni une activité d'artisanat; que, s'agissant des chevaux en question, elle fait valoir que certains sont sa propriété, dont elle s'occupe en vue de compétitions de dressage, les autres étant des chevaux "pensionnés" dont elle ne souhaite pas se séparer; qu'elle affirme qu'aucune prescription du permis de lotir n'empêche la réalisation de boxes pour chevaux, de sorte qu'en indiquant que le projet litigieux nécessite la modification du permis de lotir, le refus de permis attaqué viole les prescriptions dudit permis de lotir;

que, dans une seconde branche, elle soutient que le permis de lotir ne prescrit que la construction d'immeubles à usage d'habitation familiale, ce qui est le cas en l'espèce; qu'elle estime que la notion du terme "unifamilial" est définie largement par le Conseil d'Etat et ne peut être interprétée restrictivement en la réduisant aux constructions réservées aux seules familles, et que cette notion ne peut en tout cas pas être interprétée comme étant contraire à l'implantation de boxes pour chevaux; qu'elle en veut pour preuve la position de la commission d'avis sur les recours qui a estimé que les boxes ne modifient en rien le caractère unifamilial de l'habitation de la requérante; qu'à son estime, c'est donc à tort que l'autorité a interprété de manière extensive les prescriptions du permis de lotir, ce qui porte atteinte à son droit de propriété;

Considérant que la partie adverse répond, sur les deux branches du moyen réunies, que le projet litigieux porte sur la régularisation d'une annexe existante à l'arrière de l'habitation de la requérante et qui abrite deux boxes pour chevaux; qu'elle rappelle le prescrit de l'article I.A.1. du permis de lotir précité et estime qu'il en résulte indubitablement que les boxes pour chevaux ne sont pas admissibles à cet endroit; qu'elle ne voit pas comment l'on pourrait considérer que des boxes pour chevaux pourraient être considérés comme des accessoires d'une maison d'habitation; que, partant, dès lors que l'objet de la demande est en totale contradiction avec la destination du lotissement, il aurait été nécessaire de solliciter une modification du permis de lotir avant d'autoriser le projet litigieux, ainsi que l'indique l'acte attaqué; que, dans son dernier mémoire, elle ajoute que si des annexes sont tolérées dans le permis de lotir, elles doivent respecter la destination prévue par les prescriptions du permis de lotir, à savoir les habitations unifamiliales, le commerce et l'artisanat à certaines conditions; qu'elle estime que l'article A.1. ne laisse aucune équivoque; qu'elle fait valoir que, dans le langage courant, une annexe est un "bâtiment que l'on peut annexer à" (Petit Larousse : qui se rattache, qui est lié à une chose principale); qu'elle "imagine mal qu'on puisse, dans le langage courant

et dans le sens commun, annexer à une habitation unifamiliale des boxes pour chevaux";

Considérant, sur les deux branches réunies, que le permis de lotir délivré le 26 octobre 1992, modifié le 19 avril 1999, dont les prescriptions sont applicables au projet litigieux, prévoit notamment ce qui suit :

" I. Zonage et expression architecturale

A.1. - Sont seules autorisées les constructions à usage d'habitation unifamiliale de plus de 70 m² en ordre ouvert isolé (une seule habitation par lot).

- Le commerce et l'artisanat sont autorisés pour autant que l'exploitation
1° ne dégage aucune odeur
2° ne provoque aucun bruit pouvant nuire à la tranquillité du quartier";

Considérant qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que les deux boxes pour chevaux, dont la régularisation est demandée, ne constituent ni un commerce, ni une activité d'artisanat; qu'il n'est pas davantage contesté que la requérante occupe son immeuble comme habitation unifamiliale;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant qu'une première demande de permis a été refusée par arrêté ministériel du 18 février 2004 aux motifs que les prescriptions du lotissement n'autorisent nullement la construction de boxes pour chevaux et qu'une demande de modification du permis de lotir était nécessaire et envisageable, compte tenu de la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant qu'une seconde demande de permis a été refusée par arrêté ministériel du 4 mai 2005 pour les mêmes motifs;

Considérant qu'il n'y a aucune contradiction entre les deux arrêtés, contrairement à ce qu'avance la commune;

Considérant, toujours contrairement à ce qu'avance la commune, qu'un lotissement doit préciser les affectations du plan de secteur, conformément à l'article 89 du Code; que de surcroît, ces affectations lient les différents propriétaires de lot (art. 103, al. 4);

Considérant que la présente demande de permis voit son objet limité par rapport aux précédentes demandes de permis; que, cependant, la présente demande de permis porte toujours sur la régularisation de boxes pour chevaux; qu'en conséquence, il ne peut être fait droit à cette demande de permis sans modification préalable du permis de lotir;

Considérant qu'il convient de confirmer une nouvelle fois le refus de permis";

Considérant que le refus de permis du 18 février 2004 mentionné dans les motifs de l'acte attaqué précisait en effet que "les prescriptions du lotissement n'autorisent nullement la construction de boxes pour chevaux [...]; que ces

réalisations ne correspondent pas à la description des aménagements autorisés de manière limitative soit dans la zone capable de bâtisse, soit dans la zone de cours et jardins; que par ailleurs le point I des prescriptions du lotissement intitulé ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALE précise que "(…) le commerce et l'artisanat sont autorisés pour autant que l'exploitation 1° ne dégage aucune odeur; 2° ne provoque aucun bruit pouvant nuire à la tranquillité du quartier" et "qu'en tout état de cause il apparaît que l'objet de la demande est en contradiction avec la destination du lotissement; qu'il eût été nécessaire de solliciter une modification de permis de lotir [...]"; que le refus de permis unique du 4 mai 2005 indiquait également que la motivation du refus de permis du 18 février 2004 gardait toute sa pertinence;

Considérant que la motivation du refus de permis du 18 février 2004 ne peut pas être reproduite pour justifier le refus de permis contesté, en ce qu'elle fait référence à la prescription du permis de lotir relative au commerce et à l'artisanat, dès lors qu'il est établi que la demande de permis litigieuse ne concerne plus que la régularisation de deux boxes pour chevaux et la remise en ordre du jardin d'agrément, de sorte que le projet ne constitue plus - s'il l'a jamais été - ni un commerce ni de l'artisanat;

Considérant, s'agissant de la conformité du projet à la destination du lotissement, que les éléments du dossier indiquent que les deux boxes à régulariser sont accolés à l'habitation de la requérante; qu'il n'est pas contesté que son immeuble est destiné à l'habitation unifamiliale;

Considérant que, s'agissant des annexes, le permis de lotir contient une prescription relative à celles-ci, rédigée comme suit :

" VI. Annexes

Les annexes seront d'un seul niveau et

1. incorporées au bâtiment principal;
2. implantées indépendamment du volume principal de l'habitation pour autant qu'elles soient dans la zone capable de bâtisse prévue et que les deux volumes soient reliés par un élément architectural adéquat;

Les annexes ne pourront dépasser en superficie au sol celle du bâtiment principal";

Considérant que le permis de lotir prévoit ainsi le respect de certaines prescriptions en ce qui concerne la construction des annexes, leur emplacement et leur incorporation au bâtiment principal; que, par contre, il ne prévoit rien quant à l'affectation que doivent recevoir ces annexes;

Considérant, toutefois, que ces annexes sont, par définition, accessoires au bâtiment principal, lequel doit être affecté à la résidence; que, s'agissant en l'espèce de deux boxes pour chevaux destinés à l'usage privé de la requérante dans un lotissement aux prescriptions non restrictives, situé dans une zone d'habitat à caractère rural, il doit être admis, comme l'a justement apprécié la commission d'avis sur les recours, que ces boxes peuvent constituer un accessoire de l'habitation principale; que, partant, c'est à tort que le permis attaqué indique qu'une modification du permis de lotir est nécessaire à leur régularisation; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne du 10 juillet 2007, refusant à Sylvie RYCKOORT un permis d'urbanisme pour la régularisation d'une annexe existante à l'arrière de l'habitation et abritant deux boxes pour chevaux, la mise en conformité de la toiture conformément aux prescriptions du lotissement et la remise en ordre du jardin d'agrément arrière (suppression de la piste pour chevaux), sur un bien sis à Saint-Ghislain (Sirault), rue Emile Vandervelde 58, et cadastré section B, n° 537f.

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 neuf février deux mille douze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.