

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.243 du 30 octobre 2012

A. 196.774/XIII-5604

En cause : **SCHRETTTER** Roland,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 14 juin 2010 par Roland SCHRETTTER qui demande l'annulation de "l'Arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 9 avril 2010, aux termes duquel le requérant s'est vu refuser un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la construction d'un abri forestier sur un bien situé à 1390 Grez-Doiceau, rue du Centry 100, cadastré 1^{ère} division, section G, n° 1b (référence REC.25037/09.6)";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 18 juin 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 octobre 2012 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. BAZIER, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Le 16 octobre 1997, Roland SCHRETTTER introduit auprès de la commune de Grez-Doiceau une demande de permis de bâtir pour un abri pour matériel d'exploitation forestière sur une parcelle de terrain située à Grez-Doiceau, rue du Centry 100, cadastrée 1^{ère} division, section G, n° 1 b.

Cette parcelle se situait déjà sur 50 mètres, en zone forestière d'intérêt paysager, et en zone de domaines militaires pour le surplus, au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

2. Le 6 janvier 1998, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Grez-Doiceau refuse le permis sollicité pour le motif suivant indiqué dans l'avis défavorable du fonctionnaire délégué :

" Considérant qu'il est possible d'implanter cet abri dans la zone d'habitat contiguë et de préserver par là-même l'intégrité de la zone forestière".

3. Le 2 février 1998, Roland SCHRETTTER introduit un recours contre cette décision auprès de la députation permanente du conseil provincial de la province du Brabant wallon. Ce recours est notamment motivé comme suit :

" [...]

Il ressort cependant de la situation des lieux que le bois sur lequel doit être implanté l'abri que le requérant se propose de construire, se trouve en zone d'intérêt paysager sur une bande de 50 mètres et en zone militaire pour le surplus.

L'abri projeté, situé à plus ou moins 52 mètres, se situe en zone militaire et non en zone forestière d'intérêt paysager.

C'est donc à tort que le fonctionnaire délégué a fait application des règles en matière de zone forestière d'intérêt paysager pour refuser le permis.

La construction d'un abri destiné à entreposer du matériel forestier est parfaitement compatible avec la destination militaire du bien sur lequel il est sis".

4. Le 8 septembre 1998, la députation permanente accueille le recours de Roland SCHRETTTER et délivre le permis pour la construction d'un abri pour matériel d'exploitation forestière. Cette décision est rédigée notamment comme suit :

" [...]

Vu l'avis du 04 août 1998 [...] du service provincial de l'aménagement du territoire, rédigé comme suit :

« [...]

Considérant que l'abri projeté se trouve en domaine militaire, à 2,85 m de la zone forestière d'intérêt paysager et à 2,5 m de la zone d'habitat voisine;

Considérant que la zone de services publics et d'équipements communautaires (art. 28 § 1) ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public et également des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général;

Considérant que la zone forestière (art. 36) ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la transformation du bois et à la surveillance des bois;

Considérant que le présent projet ne respecte pas le prescrit de l'article 28 § 1 mais bien le prescrit de l'article 36;

Considérant qu'il serait dès lors opportun d'implanter l'abri projeté dans la zone forestière; un déplacement de ± 18 m au sud du terrain considéré étant suffisant;

Considérant que, dans la lettre du 02 février 1998, le requérant précise la nécessité de l'abri projeté;

Considérant que, dans les zones d'intérêt paysager, tous les actes et travaux correspondant à la destination donnée par la teinte de fond (zone forestière) peuvent être accomplis pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la valeur esthétique du paysage;

Considérant que le bâtiment projeté s'intègre à son environnement boisé vu les matériaux utilisés (Siding Eternit brun foncé imitation bois, plaques ondulées brunes), vu son gabarit (R+T) pour le type de demande et vu son implantation toute proche du sentier 95a et en bordure de zone forestière [...]]»".

Elle est assortie des conditions suivantes :

- " - respecter les conditions émises par le collège échevinal dans son avis préalable du 28 octobre 1997, à savoir limiter le déboisement à la construction du bâtiment et l'aménagement de ses abords immédiats;
- rapprocher le bâtiment de plus ou moins 18 m de la limite sud du terrain considéré "

5. Le 8 février 2000, le fonctionnaire délégué introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon. Ce recours est motivé comme suit :

" Mon recours est motivé par la considération suivante : Le demandeur s'est déjà rendu coupable de plusieurs infractions en matière d'urbanisme. Il a notamment transformé le grand garage qu'il devait construire en deuxième unité d'habitation sans autorisation. L'occupation de la parcelle étant devenue plus importante, c'est maintenant dans la zone forestière voisine qu'il souhaite construire ce garage. Une telle démarche ne peut être cautionnée".

6. Le 25 février 2000, Roland SCHRETTTER introduit également un recours contre la décision de la députation permanente. Il est rédigé comme suit :

" [...]

A titre principal, le recours vise à entendre réformer la décision d'accorder le permis de bâtir à mon requérant, en ce qu'il lui impose de rapprocher le bâtiment de ± 18 m de la limite sud du terrain considéré.

[...]

A titre subsidiaire, si par impossible l'autorité régionale estime devoir appliquer les règles du nouveau CWATUP et que l'abri envisagé ne respecte pas la nouvelle destination de service public et d'équipement communautaire de la parcelle, encore mon requérant sollicite-t-il d'être autorisé de déplacer le bâtiment, par rapport au plan originellement soumis, de manière à le placer parallèlement au sentier n° 78, à une distance de 40 m de celui-ci, et à 24 m du sentier n° 95, conformément au plan qui avait été remis à la direction générale des pouvoirs locaux le 07.01.2000. Selon l'implantation proposée, le bâtiment se trouve entièrement situé en zone forestière et non plus en zone de services publics et d'équipements communautaires étant anciennement zone militaire, ce qui correspond à l'objectif qui était poursuivi par les conditions imposées au permis de construire octroyé à mon client.

Il n'est pas possible de rapprocher l'abri à 2,5 m du sentier n° 95, comme c'était le cas dans la proposition initiale, parce qu'un chemin traverse le bois à cet endroit, joignant le sentier n° 78 au sentier n° 95 à quelques mètres de là".

7. Le 24 mars 2000, Roland SCHRETTTER introduit auprès du Gouvernement wallon, saisi des deux recours précités, une modification relative à l'implantation de son projet de construction, un peu plus en retrait (14 mètres au lieu de 2,5 mètres prévus dans la demande initiale) du sentier n° 95 qui le longe sur son côté est.

La construction est totalement située en zone de services publics et d'équipements communautaires (correspondant à l'ancienne zone militaire).

8. Le 16 mai 2000, Roland SCHRETTTER adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon.

9. En l'absence de décision du Gouvernement wallon, Roland SCHRETTTER passe à l'exécution des travaux.

10. Le 22 mai 2001, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.), direction de Wavre, dresse procès-verbal à charge de Roland SCHRETTTER, relevant que celui-ci "a exécuté ou fait exécuter et maintenu illégalement des travaux sur une parcelle semblant lui appartenir située [...]. Lesdits travaux contreviennent aux réserves contenues dans l'arrêté de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon du 08.09.1998, à savoir :

- la construction d'un bâtiment implanté à ± 52 mètres par rapport au sentier n° 78 au lieu de 34 mètres et à ± 14 mètres par rapport au sentier n° 95 au lieu de 2,5 mètres.

Les travaux réalisés jusqu'à présent consistent à l'élévation des murs de fondation en blocs de béton lourd sur 3 côtés et sur une hauteur approximative d'1 mètre. Ces dimensions, en plan, sont de $\pm 14,80$ mètres sur $\pm 10,30$ mètres.

Ils constituent donc une infraction au Code précité.

[...]

L'ordre d'arrêt des travaux a été donné valablement sur place [...]".

11. Le 23 mai 2001, le fonctionnaire délégué confirme l'ordre d'interruption des travaux.

12. Le 14 novembre 2001, Roland SCHRETTTER assigne la Région wallonne devant le tribunal des référés de Nivelles aux fins d'entendre lever l'ordre d'arrêter les travaux.

13. Par décision du 25 juillet 2002, le tribunal des référés de Nivelles ordonne la suppression de la mesure d'interruption des travaux. Cette décision est rédigée notamment comme suit :

" [...]

Attendu que la Région wallonne conteste l'implantation de la construction;

Qu'il ressort du procès-verbal du 22 mai 2001 que la construction n'est pas implantée conformément aux dispositions (et au plan qui y est joint) de la décision du 8 septembre 1998 de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon;

Que Monsieur SCHRETTTER le reconnait, affirmant que le bâtiment est actuellement implanté selon demande de modifications qu'il a formée aux termes de son recours introduit par lettre du 24 mars 2000 [...];

Attendu qu'il ressort des plans versés aux débats que l'implantation verbalisée (se situant à 52 m du sentier n° 78) correspond à l'implantation ainsi demandée;

[...]

Que s'agissant en l'espèce d'une modification de l'implantation - dont le principe avait déjà été admis par la députation permanente - la demande pouvait être accueillie comme elle l'a d'ailleurs été tacitement;

Attendu qu'il ressort de ce qui précède que la construction entamée par Monsieur SCHRETTTER ne viole pas les dispositions du CWATUP dont les anciennes dispositions sont applicables;

[...]".

14. Un arrêt du 23 février 2006 de la Cour d'appel de Bruxelles confirme le jugement rendu par le tribunal de première instance de Nivelles et confirme la levée de l'ordre d'interrompre le chantier.

15. Le requérant précise dans l'exposé des faits de la requête en annulation, qu'il a poursuivi les travaux qu'il avait commencés avant que ceux-ci ne soient interrompus.

16. Le 3 octobre 2006, un procès-verbal est dressé à charge du requérant pour "non-respect du permis d'urbanisme obtenu tacitement et relatif à la construction d'un abri pour matériel forestier à savoir : la suppression des baies dans les deux façades latérales. [Les travaux] constituent donc une infraction aux dispositions du Code précité".

17. Le 6 décembre 2006, Roland SCHRETTTER introduit auprès du collège communal de la commune de GREZ-DOICEAU une demande de permis de régularisation ayant pour objet des "travaux de minime importance destinés à une modification de baies et de matériaux de toiture". Cette demande est accompagnée d'une note explicative qui précise ce qui suit :

" La demande a pour but les points suivants :

- 1- La modification de la nature du revêtement de toiture qui initialement était prévu en onde «Eternit» [...];
- 2- La modification des baies sur les deux pignons [...];
- 3- L'implantation dans la toiture de panneaux transparents [...]".

18. Le 11 janvier 2007, la commune de Grez-Doiceau délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

19. Le 18 septembre 2007, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité, estimant que les actes et travaux étaient de minime importance et ne devaient donc pas être soumis au fonctionnaire délégué. Il relève que l'avis défavorable du 16 février 2007 de la division de la nature et des forêts (D.N.F.) ne porte pas sur l'objet de la demande mais sur le permis initial qui a déjà été octroyé.

20. Le 31 octobre 2007, le fonctionnaire délégué décide de suspendre ce permis d'urbanisme. Cette décision est motivée notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone forestière au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 :

Considérant que le projet ne satisfait pas aux conditions de l'article 452/37 du CWATUPE;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement indique une modification sensible du relief du sol;

[...]

Considérant par ailleurs qu'une demande de permis en régularisation, si elle est accueillie, doit faire l'objet d'une motivation particulière, afin d'éviter que l'on puisse considérer que le permis est délivré sous le poids du fait accompli; que la décision n'est aucunement motivée sur ce point".

21. Le 13 novembre 2007, le collège communal de Grez-Doiceau retire le permis délivré le 18 septembre 2007.

22. Par courrier du 2 janvier 2008, le conseil de Roland SCHRETTTER invite le collège communal de Grez-Doiceau à lui faire part de sa position en cette affaire eu égard au retrait intervenu, estimant que le collège était toujours saisi de la demande puisque la décision de retrait n'était accompagnée d'aucun refus.

23. Par courrier du 28 janvier 2008, la commune de Grez-Doiceau lui fait savoir que ses services travaillent en collaboration avec la D.G.A.T.L.P. afin de répondre plus adéquatement à sa requête et qu'elle ne manquera pas de revenir vers lui dès que cette situation aura été clarifiée.

24. Par un courrier du 30 juillet 2008, le fonctionnaire délégué fait savoir à Roland SCHRETTTER que, à la suite du procès-verbal dressé le 3 octobre 2006 par un agent de ses services, le mode de réparation qu'il a choisi, en application de l'article 155 du CWATUP, est la transaction. Il invite en conséquence le requérant à verser une somme de 500 euros et à introduire une demande de permis d'urbanisme de régularisation auprès de l'administration communale de Grez-Doiceau pour le 30 septembre 2008 au plus tard. Ce courrier précise également ce qui suit :

" Pour accélérer la procédure de délivrance du permis d'urbanisme de régularisation, je vous invite à verser ce montant sur le compte «recettes générales» du Ministère de la Région wallonne [...].

Seule l'exécution de ces deux obligations, à savoir le paiement de l'amende transactionnelle et l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, met définitivement fin aux poursuites judiciaires exercées contre vous".

25. Le 8 août 2008, Roland SCHRETTTER s'acquitte du paiement de cette amende transactionnelle de 500 euros.

26. Le 24 octobre 2008, il introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme pour "la construction d'un abri forestier (régularisation)" sur un bien sis à Grez-Doiceau, rue du Centry, n° 100 et cadastré 1^{ère} division, section G, n° 1b.

27. Le 28 avril 2009, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier de la demande de permis d'urbanisme.

28. Le 26 mai 2009, la D.N.F. signale au fonctionnaire délégué qu'elle a émis le 16 février 2007 sur un précédent dossier un avis défavorable qu'elle maintient.

29. Une enquête publique est organisée du 4 juin au 18 juin 2009 et suscite trois lettres de réclamations.

30. Le 9 juin 2009, la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable sur la demande en raison du fait qu'il s'agit d'un bâtiment aux dimensions ne ressemblant pas à un abri de jardin et déplorant la politique du fait accompli.

31. Le 7 juillet 2009, le collège communal de Grez-Doiceau émet un avis défavorable sur la demande.

32. Le 17 août 2009, le fonctionnaire délégué refuse le permis d'urbanisme sollicité, estimant notamment ce qui suit :

" Considérant que la zone forestière ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois (article 36 du CWATUPE);

Considérant en l'occurrence que le bâtiment relève de la construction indispensable à l'exploitation des bois;

Considérant que, dans les bois ne bénéficiant pas du régime forestier, il ne peut être érigé d'abri forestier que dans la mesure où le demandeur de permis est propriétaire d'au moins 25 hectares de bois d'un seul tenant (article 452/37, 2°);

Considérant que la propriété n'atteint pas les 25 hectares".

33. Le 7 septembre 2009, le conseil de Roland SCHRETTTER introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 8 septembre 2009.

Dans ce recours, le conseil de Roland SCHRETTTER s'étonne de l'application de l'article 127, § 3, du CWATUPE et du fait que c'est le fonctionnaire délégué lui-même qui a suggéré de le saisir sur cette base légale de la demande de permis. Il reproche au fonctionnaire délégué d'avoir ignoré totalement le permis d'urbanisme dont il est titulaire, et insiste sur la possibilité d'appliquer l'article 111, § 1^{er}, du CWATUPE. Il estime en outre que les modifications apportées à son bâtiment sont minimales et expose les raisons pour lesquelles il souhaite apporter ces modifications au permis délivré tacitement le 18 juin 2000.

34. Le 27 octobre 2009, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

35. Le 12 mars 2010, le requérant adresse au Gouvernement wallon une lettre de rappel, réceptionnée le 15 mars 2010.

36. Le 30 mars 2010, les services centraux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) proposent au ministre de refuser le permis d'urbanisme.

37. Le 9 avril 2010, le ministre refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que le projet est situé, pour partie, en zone de services publics et d'équipements communautaires et, pour partie, en zone forestière d'intérêt paysager, au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'en application de l'article 127, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 4^o, du Code précité, la demande de permis relève de la compétence du fonctionnaire délégué, dès lors qu'elle se rapporte à des actes et travaux à exécuter, même en partie, en zone de services publics et d'équipements communautaires;

Considérant que la demande de permis est libellée comme suit : «construction d'un abri forestier (régularisation)»;

Considérant qu'en posant un tel acte, la partie demanderesse a renoncé expressément au bénéfice du «droit de bâtir» tacite et précaire, qu'[elle] avait acquis implicitement en 2000, suite à une même demande introduite en date du 16 octobre 1997, par l'effet de la loi, en vertu de l'article 52, § 2, alinéa 4 du Code précité, applicable à ladite date en vertu des dispositions transitoires du Code précité;

Considérant, en effet, que l'article 52, § 2, alinéa 4 précité était libellé comme suit :

« § 2. (...)

Si à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours, prenant cours à la date du dépôt à la poste, de l'envoi recommandé contenant rappel, le demandeur n'a pas reçu de décision, il peut, sans autre formalité, passer à l'exécution des travaux ou accomplir les actes en se conformant aux indications du dossier qu'il a déposé, aux lois et règlements, notamment aux prescriptions des plans d'aménagement approuvés, ainsi qu'aux dispositions du permis de lotir, lorsque le recours a été introduit par le collège ou le fonctionnaire délégué, le demandeur peut passer à l'exécution des travaux ou accomplir les actes en se conformant à la décision de la députation permanente»;

Considérant que, le demandeur ayant déposé des plans modificatifs lors de son recours devant le Gouvernement, la décision de la députation permanente n'est pas confirmée; que le demandeur peut, a contrario, passer à l'exécution des travaux en se conformant aux indications du dossier qu'il a déposé devant le Gouvernement, aux lois et règlements, notamment aux prescriptions des plans d'aménagement approuvés;

Considérant que le projet étant situé, pour partie, en zone de domaines militaires au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, le droit de bâtir ne pouvait être manifestement mis en œuvre qu'en violation des prescriptions dudit plan de secteur; qu'en effet, la zone de domaines militaires n'est évidemment pas destinée à accueillir un abri forestier à ériger, de surcroît, par un particulier;

Considérant, en outre, au vu des photos figurant dans le dossier de la demande de permis, que seul un gros œuvre très sommaire est présent sur le terrain; qu'il en résulte que le «droit de bâtir», n'ayant pas été entièrement mis en œuvre dans un délai de cinq ans, celui-ci est périmé pour le solde des travaux, en application de l'article 88, § 2 du Code précité, disposition entrée en vigueur le 01 mars 1998 et applicable immédiatement aux permis en cours d'exécution;

Considérant, en conséquence, que la partie demanderesse a introduit une demande de permis d'urbanisme de régularisation en bonne et due forme, en escomptant bénéficier du régime dérogatoire de l'article 127, § 3, du Code précité;

Considérant que l'article 127, § 3 du Code précité dispose que :

« § 3. Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o, 4^o, 5^o, 7^o et 8^o, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écarter du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement»;

Considérant que les termes «s'écarter» ou «déroger» au plan de secteur sont des notions comparables, qu'il convient dès lors de les assimiler, faute de quoi le plan de secteur perdrait tout, ou en majeure partie, de son bien-fondé et de sa pertinence;

Considérant que «s'écarter» ou «déroger» au plan de secteur n'est pas une prescription de ce plan; qu'il y a lieu par conséquent d'appliquer ce mécanisme, de stricte application, avec parcimonie;

Considérant que ce mécanisme ne confère aucunement un droit acquis au demandeur de permis mais, au contraire, exprime une potentialité soumise à l'appréciation objective de l'autorité compétente;

Considérant, ainsi, qu'il faut, non seulement examiner si le projet «soit respecte, soit structure, soit recompose les lignes de force du paysage», mais également

apprécier s'il est opportun d'user de ce mécanisme dans le cas d'espèce, eu égard aux particularités du projet et aux caractéristiques du site dans lequel il est censé s'implanter durablement, une attention plus particulière devant être attirée par le fait qu'il s'agit, d'une part, d'une demande de régularisation ayant pour objet, d'autre part, une implantation, en partie, dans un périmètre d'intérêt paysager;

Considérant que l'article 28, § 1^{er} du Code précité dispose que :

« Art. 28. De la zone de services publics et d'équipements communautaires.

§ 1^{er}. Sans préjudice de leur implantation en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural, la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général»;

Considérant que l'article 36 du Code précité stipule que :

« Art. 36. De la zone forestière.

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. Les unités de valorisation énergétiques de la biomasse issue principalement des résidus d'exploitation forestière et de la première transformation du bois y sont admises en tant qu'activité accessoire à l'activité forestière»;

Considérant que les articles 452/36, 452/40 et 452/41 du Code précité disposent que :

« Art. 452/36. Des constructions indispensables à la surveillance des bois.

Sont seuls autorisés les postes d'observation indispensables à la surveillance des bois.

Le projet doit remplir les conditions suivantes :

- 1° aucune modification du relief du sol ni drainage n'est réalisé;
- 2° l'emprise au sol est de dix mètres carrés maximum;
- 3° les élévations, si elles sont indispensables, sont réalisées à claire-voie;
- 4° le poste d'observation est réalisé en bois avec, le cas échéant, une toiture sombre et mate;
- 5° seul un produit de protection de couleur sombre peut y être appliqué.

Art. 452/40. Des refuges de chasse.

Un seul refuge peut être autorisé par territoire de chasse.

Le projet doit remplir les conditions suivantes :

- 1° il ne peut dépasser vingt-cinq mètres carrés de surface au sol;
- 2° il est constitué d'un seul volume simple, sans étage, avec une toiture sombre et mate à deux versants de même pente;
- 3° ses élévations sont réalisées en bois et seul un produit de protection de couleur sombre peut y être appliqué;
- 4° il est accessible au moins par un chemin carrossable sur lequel la circulation des véhicules est autorisée par ou en vertu du Code forestier.

Art. 452/41. Des refuges de pêche.

Les refuges de pêche ne peuvent être admis qu'au bord d'étangs préexistants naturels ou autorisés.

Les refuges de pêche ne peuvent être autorisés que s'ils sont situés au bord d'étang ou groupe d'étangs d'une superficie de dix ares minimum.

Un seul refuge peut être admis au bord d'un étang ou groupe d'étangs.

Le projet doit remplir les conditions suivantes :

- 1° il ne peut dépasser vingt-cinq mètres carrés de surface au sol;
- 2° il est constitué d'un seul volume simple, sans étage, avec une toiture sombre et mate à deux versants de même pente;
- 3° ses élévations sont réalisées en bois et seul un produit de protection de couleur sombre peut y être appliqué»;

Considérant que la demande introduite par un particulier à des fins exclusivement privatives ne relève aucunement d'un équipement communautaire; que, de même, au vu des plans annexés à la demande, elle ne porte ni sur une construction indispensable à la surveillance des bois, ni sur un refuge de chasse ou de pêche au sens des articles 452/36, 452/40, 452/41 précités;

Considérant, toutefois, que, selon le libellé desdits plans, l'abri en régularisation serait censé accueillir du matériel d'exploitation forestière;

Considérant que l'article 452/37 du Code précité dispose que :

« Art. 452/37. Des constructions indispensables à l'exploitation des bois.

Sont seuls autorisés les hangars destinés à abriter le matériel nécessaire à l'exploitation des bois.

Le projet doit remplir les conditions suivantes :

- 1° dans les bois bénéficiant du régime forestier, il doit être établi sur une parcelle occupée par l'habitation de fonction de l'agent technique du triage concerné ou par tout autre bâtiment dont dispose la division de la nature et des forêts; dans le cas contraire l'impossibilité de l'ériger sur une telle parcelle doit être techniquement démontrée;
- 2° dans les bois ne bénéficiant pas du régime forestier, il ne peut être érigé que dans la mesure où le demandeur de permis est propriétaire d'au moins vingt-cinq hectares de bois d'un seul tenant au sein duquel le hangar est érigé;

- 3° il est constitué d'un seul volume simple, sans étage, comportant une toiture à deux versants de même pente et ses élévations sont réalisées en bois;
- 4° aucune modification du relief du sol ni drainage n'est réalisé;
- 5° il est accessible au moins par un chemin carrossable sur lequel la circulation des véhicules est autorisée par ou en vertu du Code forestier;
- 6° seul un produit de protection de couleur sombre peut y être appliqué»;

Considérant, cependant, qu'aucune pièce du dossier de la demande ne fait état du fait que la partie demanderesse est exploitant forestier et que la construction litigieuse est indispensable à l'exploitation des bois; qu'il appartient évidemment au demandeur d'en apporter la preuve irréfutable; que tel n'est pourtant pas le cas;

Considérant, en outre, au vu de ses particularités (emprise au sol et volumétrie du bâtiment, nombre et forme des baies à aménager et pouvant être aménagées, notamment à l'étage, forme de la toiture, présence d'un rez-de-chaussée et d'un étage, canalisations d'eau et d'évacuation des eaux usées placées sous les fondations), que le projet présente toutes les caractéristiques d'une construction pouvant être facilement aménagée en vue de son utilisation pour la résidence, en violation formelle de l'article 36 du Code précité;

Considérant, à ce propos, que les plans sont singulièrement muets quant à la configuration et l'affectation des locaux situés à l'intérieur du bâtiment;

Considérant, d'autre part, que la partie demanderesse fait état à tort du jugement rendu le 25 juillet 2002 par le président du tribunal de 1^{ère} instance de Nivelles, siégeant en référé, et de l'arrêt prononcé le 23 février 2006 par la Cour d'appel de Bruxelles, en cette cause, pour invoquer qu'elle peut poursuivre la mise en œuvre de son «droit de bâtir» sans limite de temps;

Considérant, en effet, que la Cour d'appel de Bruxelles a dit pour droit que «le permis «tacite» doit être assimilé au permis «exprès» quant aux droits qu'il confère à son titulaire»;

Considérant, à cet égard, que la même Cour d'appel de Bruxelles a dit également pour droit, dans un arrêt du 23 avril 2004, en cause Région wallonne/S.A. COGEXIM, que l'article 86, § 2, du Code précité était applicable immédiatement aux permis en cours d'exécution, que le maître d'ouvrage soit titulaire d'un permis exprès ou d'un droit de bâtir découlant de l'effet de la loi, en ce qui concerne le délai de péremption de cinq ans pour la réalisation de la totalité des travaux;

Considérant, quoi qu'il en soit, qu'il serait paradoxal que la partie demanderesse introduise une demande de permis de régularisation globale, alors qu'elle serait censée bénéficier d'un droit de bâtir non périssable;

Considérant, enfin, au vu de ce qui précède, qu'il en ressort que le régime dérogatoire visé à l'article 127, § 3 du Code précité n'est aucunement applicable à la présente demande;

Considérant, en effet, que l'application de tout régime dérogatoire, de stricte application pour rappel, ne tolère nul abus de droit;

Pour les motifs précités,

DECIDE

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Roland SCHRETTTER, rue du Centry, 100 à 1390 GREZ-DOICEAU, est refusé.

[...]"

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 86, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine (CWATUP), de l'erreur de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'autorité de la chose jugée; qu'il estime, contrairement à ce que soutient l'acte attaqué, qu'il n'a jamais entendu renoncer au droit de bâtir qui lui était acquis suivant le permis qui lui a été délivré de manière tacite; qu'il conteste avoir renoncé à ce droit de bâtir ainsi acquis et rappelle qu'il a plus que partiellement mis en œuvre ce permis et que les procédures qu'il a menées à l'époque tant en première instance devant le tribunal des référés de Nivelles que devant la Cour d'appel de Bruxelles, l'ont été avec succès; qu'il affirme qu'il est totalement erroné de soutenir, comme le fait pourtant l'acte attaqué, que "la partie demanderesse a introduit une demande de permis d'urbanisme de régularisation en bonne et due forme, en escomptant bénéficier du régime dérogatoire de l'article 127 § 3 du Code précité", alors même que c'est à la demande même du fonctionnaire délégué que celui-ci fut saisi par le requérant sur pied de cet article 127, § 3, du CWATUP; qu'enfin, il soutient qu'il est vain de prétendre que le droit de bâtir serait périmé dans la mesure où la partie adverse, sans succès, a entamé des procédures d'arrêt de chantier, tant en première instance qu'en appel; que, selon lui, même si l'ordonnance rendue par le tribunal des référés de Nivelles était exécutoire par provision, il était tout à fait logique que le requérant ait arrêté ces travaux durant la procédure d'appel;

Considérant que la partie adverse répond que la motivation adoptée par l'acte attaqué n'est pas critiquable; qu'elle observe qu'il est effectivement établi que le permis d'urbanisme n'a pas été entièrement mis en œuvre dans un délai de cinq ans et que celui-ci est dès lors périmé pour le solde des travaux en application de l'article 88, § 2, (lire 86, § 2) du CWATUP, disposition entrée en vigueur le 1^{er} mars 1998 et applicable immédiatement au permis en cours d'exécution; qu'elle relève que le requérant ne critique nullement l'aspect de la motivation selon laquelle aucune pièce du dossier de la demande n'atteste que la partie demanderesse est exploitant forestier et que la construction litigieuse est indispensable à l'exploitation du bois; que, selon elle, il y a tout lieu de s'interroger sur l'affectation précise du bâtiment dès lors que celui-ci présente toutes les caractéristiques d'une construction qui pourrait être affectée à la résidence; qu'elle soutient que l'article 86, § 2, du CWATUP n'a nullement été violé et qu'il convient de se référer, à cet égard, à l'arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles rendu le 23 avril 2004;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant reproche à la partie adverse de n'avoir pas répondu à la question de la renonciation au droit de bâtir qu'il avait acquis suivant la décision implicite de l'année 2000; qu'il fait

également valoir que les pièces du dossier et les photographies déposées à l'appui du recours au Gouvernement wallon démontrent très clairement que les travaux de gros œuvre étaient bel et bien terminés au moment de l'introduction de la demande de permis de régularisation; que, s'agissant d'une régularisation de travaux effectués auparavant, il précise ne pas comprendre comment l'autorisation de bâtir accordée précédemment, et qui a été mise en œuvre, pourrait être considérée comme périmée, au sens de l'article 86, § 2, du CWATUP; qu'il estime qu'il est totalement inexact tant en fait qu'en droit de considérer qu'"au vu des photos figurant dans le dossier de la demande de permis, [...] seul un gros œuvre très sommaire est présent sur le terrain";

Considérant, sur ce moyen, quant à la renonciation expresse au permis et son éventuelle péremption, que l'acte attaqué est motivé de la manière suivante :

" Considérant qu'en application de l'article 127, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 4^o, du Code précité, la demande de permis relève de la compétence du fonctionnaire délégué, dès lors qu'elle se rapporte à des actes et travaux à exécuter, même en partie, en zone de services publics et d'équipements communautaires;

Considérant que la demande de permis est libellée comme suit : «construction d'un abri forestier (régularisation)»;

Considérant qu'en posant un tel acte, la partie demanderesse a renoncé expressément au bénéfice du «droit de bâtir» tacite et précaire, qu'[elle] avait acquis implicitement en 2000, suite à une même demande introduite en date du 16 octobre 1997, par l'effet de la loi, en vertu de l'article 52, § 2, alinéa 4 du Code précité, applicable à ladite date en vertu des dispositions transitoires du Code précité;

Considérant, en effet, que l'article 52, § 2, alinéa 4 précité était libellé comme suit :

« § 2. (...)

Si à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours, prenant cours à la date du dépôt à la poste, de l'envoi recommandé contenant rappel, le demandeur n'a pas reçu de décision, il peut, sans autre formalité, passer à l'exécution des travaux ou accomplir les actes en se conformant aux indications du dossier qu'il a déposé, aux lois et règlements, notamment aux prescriptions des plans d'aménagement approuvés, ainsi qu'aux dispositions du permis de lotir, lorsque le recours a été introduit par le collège ou le fonctionnaire délégué, le demandeur peut passer à l'exécution des travaux ou accomplir les actes en se conformant à la décision de la députation permanente»;

Considérant que, le demandeur ayant déposé des plans modificatifs lors de son recours devant le Gouvernement, la décision de la députation permanente n'est pas confirmée; que le demandeur peut, a contrario, passer à l'exécution des travaux en se conformant aux indications du dossier qu'il a déposé devant le Gouvernement, aux lois et règlements, notamment aux prescriptions des plans d'aménagement approuvés;

Considérant que le projet étant situé, pour partie, en zone de domaines militaires au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, le droit de bâtir ne pouvait être manifestement mis en œuvre qu'en violation des prescriptions dudit plan de

secteur; qu'en effet, la zone de domaines militaires n'est évidemment pas destinée à accueillir un abri forestier à ériger, de surcroît, par un particulier;

Considérant, en outre, au vu des photos figurant dans le dossier de la demande de permis, que seul un gros œuvre très sommaire est présent sur le terrain; qu'il en résulte que le «droit de bâtir», n'ayant pas été entièrement mis en œuvre dans un délai de cinq ans, celui-ci est périmé pour le solde des travaux, en application de l'article 88, § 2 du Code précité, disposition entrée en vigueur le 01 mars 1998 et applicable immédiatement aux permis en cours d'exécution;

Considérant, en conséquence, que la partie demanderesse a introduit une demande de permis d'urbanisme de régularisation en bonne et due forme, en escomptant bénéficier du régime dérogatoire de l'article 127, § 3, du Code précité";

Considérant qu'à la lecture de ce qui précède, il apparaît que la partie adverse estime être saisie de l'intégralité du bâtiment;

Considérant que le jugement du tribunal de première instance de Nivelles du 25 juillet 2002 supprime la mesure d'interruption des travaux - mettant à exécution le "permis tacite" relatif à la construction d'un abri pour matériel d'exploitation forestière sis sur la parcelle litigieuse - notifiée au requérant le 23 mai 2001 par la Région wallonne; que la Région wallonne dépose une requête d'appel contre ce jugement; que la Cour d'appel, dans un arrêt du 23 février 2006, déclare l'appel non fondé et confirme que l'"ordre de suspension des travaux [...] doit être levé, comme l'a décidé à juste titre, le premier juge"; que dans cet arrêt, "pour dégager la solution du litige", la Cour d'appel répond notamment à la question suivante :

" [...]

Seconde question : M. SCHRETTTER peut-il construire à cet endroit ?

1° La zone où la future construction est projetée (et déjà implantée) est donc, fictivement, toujours l'ancienne zone militaire.

C'est à bon droit que M. SCHRETTTER considère qu'il peut construire dans cette zone dès lors que :

- l'ancien CWATUP admettait l'édification en zone militaire de toute construction qui n'était pas incompatible avec sa destination (article 182 de l'ancien CWATUP),
- la compatibilité de l'abri forestier projeté avec cette destination (ou plutôt son défaut d'incompatibilité) a été expressément admis par l'autorité qui était compétente pour en juger, soit l'Etat-major des Forces armées (lettre du 23 mars 1998),
- elle l'a également été de manière implicite mais certaine par les autorités urbanistiques puisque ni la commune, ni le fonctionnaire délégué, ni la députation permanente n'ont soulevé d'objection à cet égard alors que l'implantation de la construction dans la zone militaire résultait clairement du dossier de la demande de permis.

2° - M. SCHRETTTER peut construire conformément à la modification d'implantation qu'il a formulée dans sa lettre du 24 mars 2000.

La Région soutient que la construction devrait nécessairement être implantée comme mentionné dans le dossier initialement introduit à la commune, soit tout près du sentier 95 (2,5 mètres) et légèrement plus au nord-est du terrain.

M. SCHRETTTER a, pendant le recours contre la décision de la députation permanente, introduit une modification ayant pour objet de reculer la construction de quelques mètres, c'est-à-dire, en retrait de 14 mètres par rapport à ce sentier, et ce pour deux motifs : d'une part, l'implantation autorisée par la députation permanente l'était sur le tracé d'un sentier informel régulièrement emprunté par les pompiers (dont le passage devenait impraticable), d'autre part, le recul de la construction la rendait plus discrète pour les promeneurs et permettait sa meilleure intégration dans les bois.

La Cour constate que :

- la modification des plans en cours de la procédure d'instruction d'une demande de permis est admise par le Conseil d'Etat pour autant qu'elle ne dénature pas le projet en portant sur des éléments essentiels de celui-ci [...],
- les motifs ayant justifié, en l'espèce, la modification d'implantation en l'espèce sont pertinents et répondent au but poursuivi et à la destination des lieux,
- ce déplacement de peu d'importance (quelques mètres) ne peut être considéré comme une modification essentielle du projet.

Il résulte de ces motifs que c'est à bon droit que M. SCHRETTTER a entamé la construction de l'abri forestier à cet endroit.

L'ordre de suspension des travaux qui lui a été donné le 22 mai 2001 doit être levé, comme l'a décidé à juste titre le premier juge".

Considérant que la Cour d'appel a donc reconnu le droit de bâtir selon l'implantation modifiée en cours de procédure; que les parties ne contestent pas et que le Conseil d'Etat ne peut remettre en cause l'interprétation donnée par la Cour d'appel au droit alors en vigueur;

Considérant que l'article 86 du CWATUP, dont la formulation est identique à celle de l'ancien article 87 du CWATUP renuméroté par l'article 41 du décret du 30 avril 2009, dispose ce qui suit :

" § 1^{er}. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

§ 2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si leur réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première [...]"

Considérant qu'il résulte du pro-justitia dressé le 22 mai 2001 par un contrôleur des travaux de la D.G.A.T.L.P ce qui suit : "les travaux réalisés jusqu'à

présent consistent en l'élévation des murs de fondation en blocs de béton lourd sur 3 côtés et sur une hauteur approximative de 1 mètre. Ces dimensions, en plan, sont $\pm 14,80$ m sur $\pm 10,30$ m"; que les travaux autorisés par le "permis tacite" courant de l'année 2000 ont dès lors bien débuté dans le délai prescrit par l'article 86, § 1^{er}, du CWATUP; qu'il ressort du pro-judicia du 3 octobre 2006, postérieur à l'arrêt de la Cour d'appel, dressé par le même contrôleur, que les travaux effectués sur la parcelle litigieuse consistent en "un non-respect du permis d'urbanisme obtenu tacitement et relatif à la construction d'un abri pour matériel forestier à savoir : la suppression des baies dans les deux façades latérales"; que le requérant affirme également, sans être contesté, que les travaux ont été poursuivis après l'arrêt de la Cour d'appel;

Considérant ensuite qu'à partir du moment où il y a un droit de bâtir et qu'il est assimilable à un permis, il convient d'admettre que le délai de péremption a été interrompu pendant la durée de la procédure devant les juridictions judiciaires puisque le bénéficiaire du "permis", en postulant la levée de l'ordre de suspension des travaux, en défendait la régularité devant celles-ci;

Considérant que la seule circonstance que le libellé de la demande de permis déposée le 24 octobre 2008 fait état de la "construction d'un abri forestier (régularisation)" ne permet pas d'établir à suffisance que le requérant aurait renoncé au bénéfice de son "permis de bâtir" tacite, et ce, d'autant moins que déjà, à la suite du procès-verbal dressé le 3 octobre 2006 précité, le bénéficiaire du "permis" avait introduit auprès du collège communal de Grez-Doiceau, le 6 décembre 2006, une demande de permis de régularisation ayant pour objet des "travaux de minime importance destinés à une modification de baies et de matériaux de toiture"; que, de surcroît, la nouvelle demande du 24 octobre 2008 est consécutive au courrier du 30 juillet 2008 adressé par le fonctionnaire délégué au titulaire du "permis tacite"; que, par ce courrier également rédigé à la suite du procès-verbal dressé le 3 octobre 2006 par un agent de ses services, le fonctionnaire délégué indique que le mode de réparation qu'il a choisi, en application de l'article 155 du CWATUP, est la transaction; qu'il y mentionne aussi que "le permis d'urbanisme en régularisation ne sera toutefois délivré qu'après paiement préalable de l'amende transactionnelle"; qu'à cette occasion, le fonctionnaire délégué a nécessairement considéré que les travaux à régulariser portaient uniquement sur la suppression des baies dans les deux façades latérales; qu'ainsi, si ni la demande de permis ni la notice d'évaluation ne précisent quel est l'objet du permis, la comparaison des plans initiaux et de ceux de la demande de permis "datés du 10/09/08" permet de constater à l'instar de ce qu'affirme le requérant dans son recours près le Gouvernement wallon et du constat de la commission d'avis sur les recours que le requérant sollicite les modifications suivantes : raccourcir les porte-à-faux, supprimer les portes latérales, diminuer la largeur des piliers sous façades, créer des baies en façade; qu'il s'agit dès lors d'une

demande de permis modificatif et non d'une renonciation au "permis tacite"; que le requérant pouvait valablement introduire une demande de permis modificatif sans que celle-ci puisse être interprétée comme une renonciation expresse au "permis tacite" initial;

Considérant que lorsqu'un acte repose sur plusieurs motifs, que l'un des motifs déterminants est vicié, et que, comme en l'espèce, il n'est pas établi que les autres motifs à eux seuls auraient été retenus par l'autorité pour adopter une décision identique, le moyen pris de l'erreur dans les motifs est fondé;

Considérant que, dans cette mesure, le premier moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 9 avril 2010, refusant à Roland SCHRETTTER un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la construction d'un abri forestier sur un bien situé à Grez-Doiceau, rue du Centry 100, cadastré 1^{ère} division, section G, n° 1b.

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 XIII^e chambre, le trente octobre 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.