

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.483 du 22 novembre 2012

A. 194.383/XIII-5404

En cause : **LALOUX** Xavier,
ayant élu domicile chez
Mes Jean-Marc SECRETIN et
François MINON, avocats,
rue des Augustins 32
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 octobre 2009 par Xavier LALOUX qui demande l'annulation de l'arrêté du 3 juin 2009 du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial lui refusant un permis d'urbanisme en vue de la régularisation d'un hangar de rangement et de stockage pour une exploitation sylvicole avec abri de chasse sur un bien sis à Saint-Hubert, chemin de Libin, cadastré section B, n° 1803p;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NIKIS, 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 requérante ainsi que le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 16 juillet 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 octobre 2012 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me S. HOSTIER, loco Mes J.-M. SECRETIN et F. MINON, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier auditeur;

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

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

1. L'arrêt n° 189.045 du 19 décembre 2008 annule "la décision prise le 20 mars 2007 par le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial, refusant sur recours le permis d'urbanisme sollicité par Xavier LALOUX relativement à un bien sis à Saint-Hubert (Hatrival), chemin de Libin, cadastré section B, n° 1803p et ayant pour objet la régularisation d'un hangar de rangement et de stockage pour exploitation sylvicole, avec abri de chasse" pour les motifs suivants :

" Considérant qu'en égard aux développements contenus dans le moyen unique, il y a lieu de corriger l'erreur matérielle qu'il contient et de l'interpréter comme dénonçant la violation de l'article 84 du CWATUP;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Saint-Hubert a délivré au requérant, le 17 juin 2003, un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un "hangar de rangement et de stockage pour l'exploitation sylvicole" comprenant un espace pour l'entreposage du gros matériel, un local pour le petit matériel, un vestiaire, un local comprenant une douche, un évier et un WC, ainsi qu'un local à usage d'abri de chasse, le tout sur un seul niveau;

Considérant que les travaux réalisés ne correspondent pas complètement au permis ainsi délivré; que les principales modifications apportées au projet tel qu'autorisé par l'autorité communale sont :

- le placement de deux cheminées (omisées, selon le requérant, sur les plans initiaux de la demande);
- la modification des ouvertures des façades; la double porte fenêtre initialement prévue en façade avant a été réalisée sur la façade arrière et une fenêtre a été réalisée en lieu et place d'une porte fenêtre; concernant le hangar : une fenêtre a été ajoutée sur la façade avant, deux grandes ouvertures (dont les portes sont presque entièrement recouvertes de bois) ont été créées sur la façade arrière et deux fenêtres ont été installées en haut de la façade latérale gauche en lieu et place d'une fenêtre située au rez-de-chaussée;

- la réalisation d'un local au-dessus des locaux situés au rez-de-chaussée;

Considérant que le requérant a par ailleurs modifié la disposition de ces derniers locaux, créé un local cuisine, modifié les matériaux des parois intérieures du hangar (panneaux en bois au lieu de panneaux MDF) et procédé à divers aménagements intérieurs : placement d'un second WC, d'un second évier, d'un lustre, pose de carrelages;

Considérant qu'ainsi que le requérant soutient sans que cela fasse l'objet de contestation, les seuls travaux soumis à permis d'urbanisme et, partant, en l'espèce, à permis de régularisation, sont l'installation des deux cheminées, des fenêtres et ouvertures dans les façades;

Considérant que, selon l'acte attaqué, ces travaux ne peuvent pas être régularisés au motif que la destination prévue initialement pour le hangar à savoir «le rangement et stockage de matériel pour exploitation sylvicole» n'est pas garantie; que la décision de refus de permis de régularisation est motivée tout d'abord par le fait que la construction présente en façades avant, arrière et sur les pignons de multiples ouvertures ainsi que de grandes baies, lesquelles n'étaient pas prévues au projet initial;

Considérant que ce n'est pas parce que ces baies n'étaient pas prévues au projet autorisé qu'elles seraient, d'office, de nature à modifier la destination du hangar; que s'il est exact que les ouvertures percées ne correspondent pas aux plans de la première demande, il n'en demeure pas moins que seules deux fenêtres supplémentaires ont été réalisées, outre deux ouvertures dont les parois sont presque entièrement recouvertes de bois et qui permettent, ainsi que cela ressort de l'examen du reportage photographique produit par le requérant, le passage de véhicules et d'engins pour l'exploitation sylvicole; que dès lors, à défaut de précision quant à ce dans l'acte attaqué, l'on ne perçoit pas en quoi la modification des baies prévues au plan initial serait de nature à modifier la destination prévue pour le hangar;

Considérant qu'en ce qu'elle juge que la destination prévue initialement pour le hangar se limite au rangement et au stockage de matériel pour exploitation sylvicole, la partie adverse commet une erreur de fait puisque le bâtiment précédemment autorisé comporte en outre un local destiné à usage de vestiaire, un local qui comporte une douche, un évier et un WC, ainsi qu'un abri de chasse;

Considérant que la motivation de la décision attaquée repose ensuite sur le fait que les aménagements intérieurs (présence d'un grand lustre, toilettes hommes et dames, chauffage, carrelage, vestiaire, cuisine dans le hangar destiné au gros matériel, d'un salon dans le volume secondaire et d'un barbecue à l'extérieur) montreraient clairement que ce bâtiment est aménagé pour accueillir des activités festives;

Considérant que, contrairement à ce que prétend la partie adverse dans l'acte attaqué, la cuisine n'a pas été installée dans le hangar destiné au gros matériel mais bien dans le local destiné initialement au vestiaire; que par ailleurs, et contrairement à ce que relève la partie adverse dans son mémoire en réponse, le lustre n'est pas installé dans l'abri de chasse mais bien dans une autre partie du hangar agricole;

Considérant que le requérant expose, sans que cela soit contesté, qu'il emploie du personnel travaillant sur les lieux (sapinière) et que la réalisation de ces aménagements et l'installation d'un local «cuisine» ont été effectuées pour la commodité de ces personnes essentiellement; que l'on ne perçoit pas en quoi la réalisation de ce local, la pose de carrelages, l'installation d'un deuxième WC et d'un luminaire constitueraient des aménagements destinés à des «activités festives» susceptibles de justifier le refus de régulariser les deux cheminées et les

ouvertures réalisées; que, de même, il ne se perçoit pas plus, à défaut d'explication à ce sujet, pourquoi la présence d'un salon dans le local de chasse, de chauffage et d'un barbecue à l'extérieur ne correspondraient pas à la destination d'un abri de chasse; que cette motivation ne permet pas non plus de comprendre la raison pour laquelle ces éléments seraient de nature à justifier le refus de régularisation des cheminées et des ouvertures du hangar;

Considérant qu'il ressort de l'examen des dossiers déposés que la surface intérieure destinée au rangement du matériel pour l'exploitation sylvicole n'est en rien menacée par les aménagements réalisés; que la superficie du hangar destiné au gros matériel ne subit aucune modification; que si le hangar destiné au petit matériel est quant à lui «déplacé» du rez-de-chaussée à l'étage, sa superficie est plus grande que dans la première demande, permettant ainsi, de prime abord, l'entreposage d'une plus grande quantité de matériel, en manière telle que la destination de stockage et d'entreposage du hangar n'est pas menacée par les aménagements réalisés; qu'ainsi, aucune raison n'existe pour laquelle, nonobstant les modifications et aménagements réalisés par le requérant, la destination prévue initialement pour le hangar ne serait pas garantie, sauf à lui faire un procès d'intention; que, de plus, si la destination déclarée du hangar n'était, le cas échéant, pas respectée, il appartiendrait aux autorités compétentes de faire constater l'infraction et de poursuivre le requérant devant les autorités judiciaires afin de faire cesser un usage du bâtiment non conforme à la destination de la zone; que le moyen est fondé".

2. A la suite de cet arrêt, le Gouvernement wallon refuse une nouvelle fois le permis par un arrêté du 3 juin 2009. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant qu'en date du 17 juin 2003, un permis d'urbanisme a été délivré pour «la construction d'un hangar de rangement et de stockage pour l'exploitation sylvicole» comprenant un espace pour l'entreposage du gros matériel, un local pour le petit matériel, un vestiaire, un local comprenant une douche, un évier et un WC, ainsi qu'un local à usage d'abri de chasse, le tout sur un niveau;

Considérant que le permis d'urbanisme n'a pas été respecté et qu'un procès-verbal a été dressé le 13 avril 2005; que l'affaire est actuellement pendante devant le tribunal correctionnel de Neufchâteau;

Considérant que la présente demande vise d'une part la régularisation du hangar et d'autre part la modification du hangar réalisé;

[...]

Considérant que les plans montrent la réalisation d'un étage dans le hangar; que cet élément ne respecte pas le prescrit de l'article 452/37 du Code; que le hangar destiné à abriter le matériel nécessaire à l'exploitation des bois doit en effet être constitué d'un seul volume simple, sans étage, comportant une toiture à deux versants de même pente et ses élévations sont réalisées en bois;

Considérant que, dès lors, le bâtiment ne respecte pas la législation applicable, et que par conséquent, la régularisation des ouvrages réalisés en infraction ne peut être autorisée";

Considérant que le requérant prend, notamment, un deuxième moyen de la violation de l'article 452/37 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait, de la contradiction des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il estime que l'acte attaqué procède d'une lecture manifestement erronée de l'article 452/37 du CWATUP et d'une appréciation manifestement erronée en fait; qu'il soutient, en effet, que l'"étage" dont parle l'acte attaqué "n'est en réalité que l'indispensable plate-forme de couverture des locaux sociaux"; qu'il ajoute que ce "prétendu étage" s'inscrit dans la volumétrie de base du hangar lui-même, qu'il ne modifie en rien; que, selon lui, il ne s'agit en l'espèce que d'une plate-forme ou d'une mezzanine, mais certainement pas d'un étage au sens usuel du terme, c'est-à-dire d'un réel deuxième niveau implanté dans l'immeuble; qu'il affirme également que lorsqu'il envisage un étage pour le proscrire, l'article 452/37 du CWATUP vise l'adjonction d'un niveau supérieur par rapport au niveau de base, et soutient que tel n'est pas le cas en l'espèce;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir qu'il n'y a pas lieu d'interpréter un texte clair; qu'elle souligne que l'article 452/37 du CWATUP énonce qu'il doit s'agir d'un seul volume simple, sans étage; qu'elle observe qu'à l'inverse, au vu des plans, le hangar comporte bel et bien un étage; qu'elle prétend en outre que dans l'hypothèse où il s'agit d'une plateforme ou d'une mezzanine, il ne s'agit plus d'un volume simple mais bien d'un volume présentant un étage; que, dans son dernier mémoire, la partie adverse cite la définition du Larousse du mot "étage" comme suit :

" chacun des intervalles compris entre deux planchers d'un bâtiment ou encore chacune des divisions, chacun des niveaux d'une chose formée de parties superposées ou hiérarchisées";

qu'elle rappelle qu'en l'espèce, le requérant évoque une plateforme ou encore une mezzanine; qu'il s'agit bien, selon elle, d'un niveau auquel on accède par un escalier; qu'elle en déduit qu'il est impossible de parler d'un volume simple au sens de l'article 452/37, 3°, du CWATUP, puisqu'un intervalle existe et que ce niveau peut être utilisé; qu'elle souligne encore que les premiers plans annexés à la demande de permis de 2003 ne comportait aucune mention d'un étage contrairement aux plans ultérieurs;

Considérant que l'article 452/37 du CWATUP est rédigé comme suit :

- " 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° [...]
 - 2° [...]
 - 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° [...]
 - 6° seul un produit de protection de couleur sombre peut y être appliqué";

Considérant qu'en annexe à sa demande de permis de régularisation, le requérant dépose ce qu'il appelle "plan étage"; que, toutefois, abstraction faite de cette dénomination, il apparaît qu'une zone située sous les toits au-dessus des toilettes, du vestiaire et de la cuisine, est destinée à accueillir le "petit matériel"; qu'il ressort de ce plan et du dossier administratif, notamment du reportage photographique réalisé par le contrôleur des travaux en marge du procès-verbal dressé le 13 avril 2005, que cette surélévation couvre environ un tiers de la surface totale du hangar; qu'il y a lieu de déterminer si la zone surélevée ainsi créée représente bel et bien un étage tel que pros crit par l'article 452/37 du CWATUP;

Considérant qu'au sens du dictionnaire Robert, l'étage est défini de la manière suivante :

- " Intervalle compris entre deux planchers successifs d'un édifice et occupé par un ou plusieurs appartements de plain-pied";

que ce même dictionnaire définit la mezzanine comme une "plate-forme ménagée à quelque distance du sol, dans une pièce haute de plafond, et à laquelle on accède par un escalier"; que l'origine étymologique du mot est italien : "mezzanino" (entresol), de "mezzo" (milieu, moitié);

Considérant qu'au vu de ces définitions, il n'y a pas lieu de qualifier cet espace ouvert et limité compte tenu de la superficie totale du bâtiment d'un étage; que la zone de rangement pour le petit matériel constitue une mezzanine que l'article 452/37, 3°, du CWATUP n'interdit pas; qu'ainsi, en estimant que le projet contient un étage au sens de cette disposition, l'acte attaqué interprète erronément celle-ci; que, pour le surplus, contrairement à ce que semble soutenir la partie adverse dans son dernier mémoire, la présence d'une mezzanine n'exclut pas que le bâtiment est une volumétrie simple;

Considérant que le deuxième moyen est fondé en ce qu'il est pris de la violation de l'article 452/37 du CWATUP et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 3 juin 2009 du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial refusant le permis d'urbanisme sollicité par Xavier LALOUX en vue de la régularisation d'un hangar de rangement et de stockage pour une exploitation sylvicole avec abri de chasse sur un bien sis à Saint-Hubert, chemin de Libin, cadastré section B, n° 1803p.

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 vingt-deux novembre deux mille douze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.