

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 231.362 du 27 mai 2015

A. 214.416/XIII-7185

En cause : 1. **HAYETTE** Paul,
 2. **ANRYS** Martine,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me A. JAMAR, avocat,
 avenue Baudouin de Constantinople 2
 7000 Mons,

 contre :

 la Commune de Leuze-en-Hainaut.

Parties intervenantes :

1. **DELACOUR** Léon,
 ayant élu domicile chez
 Me I. BROUCKAERT, avocat,
 rue de la Citadelle 57
 7500 Tournai,
2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me E. ORBAN de XIVRY, avocat,
 boulevard du Midi 29
 6900 Marche-en-Famenne.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 5 décembre 2014 par Paul HAYETTE et Martine ANRYS qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme, délivré le 21 août 2014, à Léon DELACOUR par le collège communal de Leuze-en-Hainaut pour l'aménagement d'un bâtiment situé à Leuze-en-Hainaut, rue Briqueteau, 10 sur un bien cadastré ou l'ayant été section A, n° 197 I;

Vu les requêtes introduites les 2 janvier 2015 et 3 février 2015 par lesquelles Léon DELACOUR et la Région wallonne, représentée par son Gouvernement, demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. St. TELLIER, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la requête introduite le 10 mars 2015 par laquelle Léon DELACOUR demande qu'il soit fait application de la procédure de la boucle administrative;

Vu l'ordonnance du 25 mars 2015 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 29 avril 2015 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. JAMAR, avocat, comparaissant pour les requérants, M. L. DELACOUR et Me I. BROUCKAERT, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me P. MOERYNCK, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. St. TELLIER, 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 de la demande se présentent comme suit :

1. Depuis le milieu des années 2000, Léon DELACOUR exploite un ancien hangar agricole, situé à Leuze-en-Hainaut, rue Briqueteau, 10, en tant que salle de restauration, café, salle de jeux de hasard, salle d'événements/soirées. Il a procédé à divers travaux d'aménagements et d'amélioration de ce bien sans autorisation administrative.

2. Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz adopté par arrêté royal du 24 juillet 1981. Il est en outre situé en espace bâti de caractère rural avec aire de protection paysagère au schéma de structure communal adopté par arrêté ministériel du 30 décembre 1991. Enfin, un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé le 30 décembre 1991 et modifié le 4 octobre 1993 situe le bien en espace bâti de caractère rural avec aire de protection paysagère.

3. Les requérants sont domiciliés au n° 12 de la rue Briqueteau et sont voisins directs du bien litigieux.

4. Il ressort d'un procès-verbal d'audition du 23 janvier 2014 dressé par la police locale (zone de police 5319), qu'une première demande de régularisation aurait été refusée en 2007.

5. Une nouvelle demande de régularisation est introduite par Léon DELACOUR pour régulariser la transformation du hangar précité en salle de restauration avec débit de boisson. La commune de Leuze-en-Hainaut refuse le permis de régularisation en date du 12 octobre 2009. Saisie d'un recours du demandeur de permis, la Région wallonne refuse ladite régularisation le 12 mai 2010.

6. Le 30 juin 2010, il est ordonné à Léon DELACOUR de cesser l'utilisation du bâtiment sis rue Briqueteau, n° 10.

7. Selon les requérants, Léon DELACOUR aurait entrepris de nouveaux travaux de transformation du hangar litigieux dans le courant de l'année 2013, sans autorisation préalable. Ces faits sont dénoncés par différents riverains aux bourgmestre et échevins de Leuze-en-Hainaut en date du 21 décembre 2013. Le 14 janvier 2014, le bourgmestre de Leuze-en-Hainaut répond à ce courrier en indiquant que Léon DELACOUR a introduit une nouvelle demande de permis relative à ces travaux.

8. Le 26 décembre 2013, Léon DELACOUR introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme relative au hangar transformé auprès de la commune de Leuze-en-Hainaut, dont l'objet est décrit comme suit :

" Les travaux consistent en l'amélioration de l'environnement extérieur de l'immeuble qui présente actuellement [un] aspect vétuste :

- par la pose d'une brique de façade de ton rouge-brun,
- le démontage de la véranda arrière,
- le réaménagement intérieur et l'amélioration de l'espace existant,
- le maintien du gabarit existant conforme à la zone".

9. Récépissé de la demande de permis est donné le 17 janvier 2014. Le 23 janvier 2014, il est accusé réception du dossier complet de la demande de permis.

10. Le 23 janvier 2014, un procès-verbal de police est dressé relativement à des infractions en matière de permis d'urbanisme, soit la réalisation de travaux sans autorisation préalable. Le 24 janvier 2014, le bourgmestre de Leuze-en-Hainaut, ordonne la cessation de ces travaux.

11. Le 12 février 2014, le service régional d'incendie de Leuze-en-Hainaut émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

12. Le 27 février 2014, le collège communal de Leuze-en-Hainaut octroie le permis d'urbanisme sollicité.

13. Le 31 mars 2014, le fonctionnaire délégué suspend le permis délivré.

14. Le 17 avril 2014, le collège communal retire le permis d'urbanisme délivré le 27 février 2014.

15. Le 2 mai 2014, Léon DELACOUR introduit une nouvelle demande de permis visant à aménager l'immeuble litigieux. Le 21 mai 2014, la commune délivre un récépissé de cette demande de permis d'urbanisme. Il est accusé réception du dossier complet de demande de permis d'urbanisme en date du 3 juin 2014.

16. Le 5 juin 2014, le collège communal délivre le permis sollicité.

17. Le 28 juillet 2014, le fonctionnaire délégué suspend le permis d'urbanisme, estimant que "le permis est relatif à une demande réintroduite avec un nouvel accusé de réception postérieur, ici, au PV dressé le 23/1/2014 à l'encontre de cet aménagement sans le permis requis" et "que l'article 159bis du CWATUPE stipule qu'une demande ainsi introduite n'est plus recevable, aucun jugement ni transaction n'étant intervenu entretemps".

18. Le 11 août 2014, Léon DELACOUR complète la demande de permis introduite en décembre 2013, conformément aux motifs du retrait intervenu pour incomplétude en date du 17 avril 2014.

19. Le 14 août 2014, le collège communal retire le permis délivré le 5 juin 2014.

20. Le 21 août 2014, le collège communal délivre un nouveau permis d'urbanisme pour la demande introduite en décembre 2013. Cette décision est libellée comme suit :

" Le collège communal,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêts du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002

respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que M. DELACOUR Léon a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Briqueteau 10 à 7903 Chapelle-à-Wattines - cadastré section A 197 I et ayant pour objet l'aménagement d'un bâtiment;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 17 janvier 2014;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz adopté par arrêté royal du 24 juillet 1981 (Moniteur belge du 9 mars 1982), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en espace bâti de caractère rural avec aire de protection paysagère au schéma de structure communal adopté par arrêté Ministériel du 30 décembre 1991 (Moniteur belge du 27 février 1992);

Considérant l'arrêté ministériel du 23 juin 1992 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant qu'en vertu de l'article 265-9°, le concours d'un architecte n'est pas obligatoire;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas d'étude d'incidences sur l'environnement;

Attendu qu'un dossier en permis d'urbanisme introduit en date du 12 août 2009 relatif à la transformation d'un hangar en salle de restauration avec débit de boisson avait été refusé par le collège communal en séance du 12 octobre 2009;

Considérant que le refus était alors motivé par des plans rudimentaires, le manque de cohérence dans la lecture de l'ensemble des toitures ainsi que des matériaux, le rapport du service incendie, le manque d'intégration du projet dans son environnement architectural;

Attendu que le projet actuel a été amélioré de manière significative quant à son intégration dans le contexte architectural;

Considérant le rapport du service incendie préconisant des mises en conformité avec visites de chantier pendant l'élaboration des travaux et avant toute occupation des lieux;

Considérant que le projet précédent portait sur la transformation d'un hangar en salle de restauration avec débit de boisson, que cette activité qui engendrait des nuisances sonores et de parking, avait été à l'origine de réclamations de la part des riverains;

Attendu les craintes toujours présentes des riverains quant à l'activité projetée dans ledit bâtiment, une lettre reprenant onze signatures est parvenue à l'administration communale;

Considérant que le projet est conforme au prescrit de la zone sur le plan urbanistique; que l'activité de restauration, réception, ne nécessite aucun permis d'environnement pour autant que la capacité d'accueil ne dépasse pas les cinquante personnes;

Considérant que le projet tel que présenté, ne met pas en péril ni le caractère architectural ni la destination de la zone;

Considérant que le permis d'urbanisme a été octroyé par le collège communal du 27 février 2014 à M. DELACOUR;

Attendu l'avis de suspension du 31 mars 2014, le retrait du permis d'urbanisme intervenu en séance du 17 avril 2014;

Considérant que la demande était incomplète en vertu de l'article 291 du CWATUPE, que l'affectation de la parcelle après démolition de la véranda et plus globalement, l'aménagement du solde de la parcelle n'apparaissait pas; que, par ailleurs, la présentation du projet reprise dans la notice d'évaluation était partiellement erronée et que, d'autre part, le plan d'affectation ne semblait pas correct, destinant le bâtiment à rénover à de l'habitat;

Considérant qu'en date du 11 août 2014, M. Léon DELACOUR nous transmet les documents réclamés et apporte les précisions souhaitées sur le projet;

Attendu que le dossier est cette fois complet en vertu de l'article 291 du CWATUPE; que la présentation du projet et le plan d'affectation ont été corrigés;

Considérant qu'en vertu de l'article 107 § 1^{er}, 3^o, le permis est délivré par le collège communal;

Considérant, vu ce qui précède, que le collège communal peut accorder le permis d'urbanisme sollicité,

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par M. DELACOUR Léon est octroyé.

Une visite de conformité sera effectuée après travaux par le service urbanisme de la ville de Leuze-en-Hainaut ainsi que par le responsable du service incendie.

- Le titulaire du permis devra : 1^o se conformer strictement aux plans présentés et aux documents ci-annexés.

Article 2. Si dans les deux ans de l'envoi du permis les travaux n'ont pas été commencés de manière significative, le permis est périmé.

Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 26 août 2019 sauf si la réalisation des travaux a été autorisée par phases; toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci peut être prorogé pour une période de un an. Cette demande doit être introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption.

La péremption s'opère de plein droit.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

21. Le 30 septembre 2014, le conseil des requérants s'informe auprès de l'autorité communale et de la Région wallonne de l'évolution du dossier relatif au hangar situé au n° 10 de la rue Briqueteau.

22. Le 7 octobre 2014, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) répond au conseil des requérants qu'un permis d'urbanisme relatif au bien litigieux a été délivré en date du 21 août 2014. Copie de ce permis est envoyée au conseil des requérants par la commune de Leuze-en-Hainaut le 9 octobre 2014;

Considérant que, à l'article 70, l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat établit que les requêtes en suspension et en annulation "donnent lieu au paiement d'un droit de 200 euros" et que les requêtes collectives donnent lieu au paiement du droit autant de fois qu'il y a de requérants;

que, en l'espèce, dans les huit jours de la réception du courrier du greffe du Conseil d'Etat du 12 décembre 2014 invitant les requérants à payer 400 euros de droits d'inscription, un paiement de 200 euros a été effectué;

qu'il s'ensuit que la requête en annulation et en suspension est réputée non accomplie dans le chef de la seconde partie requérante;

Considérant que Léon DELACOUR, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la Région wallonne, auteur d'actes administratifs relatifs à des travaux autorisés par l'acte attaqué sans être partie adverse dans la présente procédure, demande à y intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le premier moyen est fondé;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation du principe de bonne administration, de l'excès de pouvoir, du détournement de procédure, de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation;

qu'il soutient qu'une autorité administrative, avant de se prononcer sur la transformation d'une construction, doit d'abord se prononcer sur la régularisation de la construction existante;

qu'il affirme que le hangar agricole existant était un bâtiment ouvert dépourvu d'annexes et couvert d'une toiture en plaques d'amiante-ciment ondulées, que certaines façades ont également été couvertes, non entièrement, par des plaques d'amiante-ciment ondulées, qu'une première annexe de deux garages est venue se

greffer à l'avant du bâtiment, sans pouvoir établir si un permis d'urbanisme a été obtenu pour ces travaux effectués vraisemblablement avant 1980; qu'il ajoute que d'autres travaux ont ensuite été entrepris, au début des années 2000, afin d'adjoindre une annexe de type véranda à l'arrière du bâtiment et que ces travaux ne sont pas couverts par un permis d'urbanisme et sont donc infractionnels;

qu'il prétend que les travaux à régulariser sont ceux pour lesquels un refus de permis était déjà intervenu le 12 octobre 2009 et que, à l'époque, la demande de permis concernait "la transformation d'un hangar en salle de restauration avec un débit de boisson"; qu'il note qu'un tel permis n'a jamais été obtenu par Léon DELACOUR puisque le Ministre a refusé de le délivrer sur recours par décision du 12 mai 2010; qu'il rappelle les motifs du refus fondés sur la conception du projet compte tenu de l'endroit où il est proposé de l'insérer : "absence d'intégration, absence de prise en compte de la problématique de mobilité, de parking, manquement à la réglementation incendie, etc.";

qu'il fait alors valoir :

- que, par la suite, le bénéficiaire du permis attaqué s'est contenté de solliciter un permis pour "l'aménagement d'un bâtiment" et qu'il y a lieu de s'étonner de la délivrance de plusieurs permis par l'autorité communale, en date des 27 février, 5 juin et 21 août 2014;
- que la demande de permis et la décision d'octroi font fi de la situation infractionnelle existante et qu'il aurait fallu solliciter une demande de permis de régularisation des travaux de fermeture de l'ancien hangar ouvert et de transformation en un restaurant, salle événementielle et débit de boissons;
- que ces travaux ne sont pas compris dans la demande de permis ayant fait l'objet de la délivrance de l'acte attaqué; qu'à ses yeux, une telle régularisation aurait notamment impliqué le concours d'un architecte et donc l'application de l'article 285 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) en ce qui concerne les éléments de la demande de permis, la réalisation d'une enquête publique en ce qui concerne les dérogations au R.C.U. relativement à la pente de toiture et au matériau de couverture et l'octroi de ces dérogations en application des articles 113 et 114 du CWATUPE;
- que l'autorité communale ne pouvait ignorer ces faits au vu de ses précédentes décisions, des décisions du Ministre et du fonctionnaire délégué, des lettres de contestations des riverains, et du pro justitia dressé par les services de police;

qu'il conclut que le collège communal a sciemment commis un excès de pouvoir et un détournement de procédure, lesquels sont contraires au principe de bonne administration, en tentant de régulariser, sous le poids du fait accompli, des actes et travaux notoirement infractionnels, que l'autorité communale ne pouvait statuer sur une telle demande de permis sans avoir été préalablement saisie, ou à tout le moins

concomitamment saisie, d'une demande de régularisation de la transformation du hangar agricole et qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'il soutient aussi que si le Conseil d'Etat admet que la demande de permis sollicitait la régularisation de l'ensemble de la situation infractionnelle et que l'acte attaqué emporte régularisation de l'ensemble du bâtiment, il y a alors lieu de relever que la motivation de l'acte méconnaît la loi du 29 juillet 1991, précitée; qu'il estime que "la motivation est inexistante sur l'appréciation du collège quant à l'intégration du bâtiment dans son contexte, sur les incidences du projet pour le voisinage, sur l'octroi des dérogations au R.C.U., etc." et que, dans une telle hypothèse, les articles 4, 113, 114 et 330 du CWATUPE seraient également violés;

Considérant que le premier intervenant expose que la construction litigieuse sous forme d'un hangar et de deux garages en façade avant a été érigée en 1959; qu'il produit des factures; qu'il note que celle-ci est antérieure à la première loi organique de l'aménagement du territoire de 1962, qu'elle ne nécessitait pas de permis de bâtir et qu'elle est donc tout à fait régulière;

qu'il concède que l'annexe arrière a bien été construite sans permis au début des années 2000, mais affirme que cette annexe sous forme de véranda a fait l'objet d'une demande de démolition incluse dans le permis attaqué, en manière telle qu'il ne saurait pas y avoir de meilleure régularisation que la remise en pristin état;

qu'il soutient que ne restent à régulariser que la création de baies supplémentaires et l'application d'un mur de parement en briques, sur le périmètre de l'immeuble, en ce compris sa façade arrière qui avait été fermée, lors de la construction de la véranda à supprimer;

qu'il en infère que l'actuelle demande de permis ne devait pas contenir de demande de régularisation des travaux de fermeture de la façade avant obstruée lors de la construction des garages précités, ni de la façade arrière fermée lors de l'érection de la véranda puisque cette dernière sera maintenant détruite;

qu'il observe que tous les travaux d'aménagement qui précèdent sont repris dans la demande de permis litigieuse dont les plans mentionnent la pose d'une brique de parement sur les quatre façades de l'immeuble, ainsi que les matériaux et teintes du bâtiment après restauration; qu'il ajoute que la demande de permis litigieuse couvre également, s'il le fallait, le changement de destination du bien en un restaurant, avec débit de boissons, le permis mentionnant bien, en page 2, que le projet porte "sur la transformation d'un hangar en salle de restauration avec débit de boissons", au sujet de laquelle la commune a précisément reçu une lettre de réclamation avec onze signatures relativement au projet actuellement autorisé; qu'il note toutefois que, s'agissant d'un commerce de restauration avec débit de boisson, le cas d'espèce ne rentre pas dans l'application d'un équipement dit récréatif, tel que visé par

l'article 271 du CWATUPE, lequel n'est ainsi même pas visé dans le moyen soulevé par les requérants et qui ne saurait dès lors donner lieu à aucune censure de la part du Conseil d'Etat;

qu'il précise encore que l'administration communale de Leuze-en-Hainaut connaît d'ailleurs parfaitement bien cette situation, au vu des pièces produites par les requérants eux-mêmes, qui font état d'animations ou d'événements festifs et sportifs qui se sont déroulés sur place;

qu'il conclut que le permis attaqué vise tous les aspects modificatifs et doit être considéré comme un permis de régularisation de l'ensemble du bien, si besoin en était;

Considérant que la seconde intervenante estime que la thèse des parties requérantes n'est pas exacte lorsqu'elles soutiennent que la demande de permis d'urbanisme déposée le 17 janvier 2014 ne porte pas sur la régularisation de la transformation du hangar agricole; qu'elle observe que l'objet de la demande s'intitule "aménagement d'un immeuble sis rue Briqueteau, n° 10", ce qui englobe tant les aménagements antérieurs que projetés;

qu'elle précise ce qui suit :

- le plan de la situation existante n° 1 déposé à l'appui de cette demande prévoit la suppression de la véranda à l'arrière qui est à démolir, ce qui constitue en tout état de cause pour partie la régularisation de la situation infractionnelle,
- au regard des plans déposés à l'appui de la demande de permis, l'on peut observer que la demande d'aménagement du bâtiment porte sur l'ensemble des travaux déjà réalisés et encore à réaliser pour fermer l'ancien hangar ouvert et pour le transformer en salle de restauration avec un débit de boissons,
- à cet égard, l'acte attaqué souligne d'ailleurs que le refus du collège communal du 12 octobre 2009 était alors motivé par des plans rudimentaires, le manque de cohérence dans la lecture de l'ensemble des toitures ainsi que des matériaux, le rapport du service incendie et le manque d'intégration du projet dans son environnement architectural, alors que le projet actuel a été amélioré de manière significative quant à son intégration dans le contexte architectural, qu'il est conforme au prescrit de la zone sur le plan urbanistique, que l'activité de restaurant et de réception ne nécessite aucun permis d'environnement pour autant que la capacité d'accueil ne dépasse pas les 50 personnes et que le projet tel que présenté ne met en péril ni le caractère architectural ni la destination de la zone;

Considérant que la seconde intervenante conteste aussi que la demande de régularisation aurait requis le concours d'un architecte en application de l'article 285 du CWATUPE, la réalisation d'une enquête publique en ce qui concerne les dérogations au règlement communal d'urbanisme pour la pente de toiture et le matériau de couverture, ainsi que l'octroi de ces dérogations en application des

articles 113 et 114 du CWATUPE; qu'elle fait valoir, d'une part, que la transformation d'un hangar en salle de restauration avec un débit de boisson est dispensée du concours d'un architecte en vertu de l'article 265, 3°, du CWATUPE, puisque les actes et travaux constituent la transformation d'une construction existante, destinée ou non à l'habitation et que, d'autre part, les actes et travaux ne nécessitent aucune dérogation au règlement communal d'urbanisme, puisque la véranda située à l'arrière est vouée à être démolie, qui seule était contraire au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne la pente de toiture et le matériau de couverture;

Considérant qu'il y a d'abord lieu d'établir la situation existante, l'objet exact de la demande et du permis délivré;

Considérant que les documents produits par la première partie intervenante établissent que le hangar et les deux garages en façade ont été érigés en 1959; qu'il n'est pas soutenu qu'une disposition antérieure à la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, soumettait déjà ces constructions à permis; qu'il s'ensuit que, relativement à celles-ci, aucune régularisation n'était nécessaire;

Considérant que, dans son courrier du 26 décembre 2013, le premier intervenant a sollicité un permis d'urbanisme pour les travaux suivants :

" Les travaux consistent en l'amélioration de l'environnement extérieur de l'immeuble qui présente actuellement [un] aspect vétuste :
Par la pose d'une brique de façade de ton rouge-brun;
Le démontage de la véranda arrière;
Le réaménagement intérieur et l'amélioration de l'espace existant;
Le maintien du gabarit existant conforme à la zone";

Considérant qu'il n'est pas contesté que le demandeur de permis a réalisé sans autorisation des travaux afin de "fermer" le hangar agricole existant et d'y adjoindre une véranda; qu'il convient dès lors de déterminer si le permis litigieux vise à régulariser des travaux et s'il s'agit uniquement des travaux précisés dans le courrier du 26 décembre 2013;

Considérant que l'autorité évite de préciser qu'elle statue sur une demande de régularisation et que la décision attaquée est ambiguë sur le point; qu'elle se réfère au refus antérieur du 12 août 2009 sans évoquer la circonstance que la transformation avait eu lieu et que l'activité s'exerçait; qu'elle évoque toutefois "cette activité qui engendrait des nuisances" et qui "avait été à l'origine de réclamations de la part des riverains"; qu'il peut être admis que l'administration a bien entendu statuer sur une demande de permis de régularisation;

Considérant que, s'agissant de l'annexe située à l'arrière du bâtiment (véranda), le demandeur de permis demande expressément à la démonter, de sorte que la question de sa régularisation devient sans objet;

Considérant que, s'agissant des parements placés de manière à "fermer" le hangar litigieux, le dossier de demande de permis précise qu'une brique de parement de ton rouge-brun sera posée sur tous les parements extérieurs verticaux avec matériau isolant; qu'il peut être admis, avec les parties intervenantes, que ce placement d'un mur de briques sur l'ensemble des parois verticales de l'immeuble emporte le maintien des parois de blocs de béton déjà réalisées, de sorte que la régularisation de l'un emporte la régularisation de l'autre et que le permis attaqué régularise l'ensemble des travaux visant à fermer l'ancien hangar agricole et à le transformer en salle de restauration avec débit de boissons;

Considérant que l'article 265 du CWATUPE établit que le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour : "3° la transformation d'une construction existante, destinée ou non à l'habitation, pour autant que l'agrandissement ne soit pas destiné à l'habitation, sans étage, ni sous-sol et que son emprise au sol ne dépasse pas 40 m²"; que l'établissement du dossier des transformations à régulariser ne requiert donc pas d'intervention d'architecte; que partant, en vertu de l'article 284 du même Code, l'article 285 n'y est pas applicable;

Considérant qu'il faut ensuite vérifier que le permis attaqué contient une motivation formelle conforme à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation doit être adéquate et permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

que, s'agissant d'un permis d'urbanisme, l'autorité doit rendre compte dans la motivation de l'examen de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, et que, s'agissant en particulier d'un permis de transformation d'un bâtiment en zone d'habitat à caractère rural afin de donner une affectation qui n'est ni l'agriculture ni l'habitat, l'autorité doit notamment se prononcer formellement sur la compatibilité du projet avec le voisinage;

que, lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de montrer que l'appréciation du bon

aménagement des lieux qui a guidé l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant que le projet n'appelant aucune dérogation, l'autorité ne devait pas motiver l'acte attaqué à ce sujet;

Considérant, en ce qui concerne l'intégration architecturale du bâtiment litigieux dans son contexte, critiquée au moyen, que l'autorité a relevé que le nouveau projet présenté "a été amélioré de manière significative quant à son intégration dans le contexte architectural";

Considérant, cependant, que la motivation du permis au regard du contexte architectural ne suffit pas à justifier l'examen des "incidences du projet sur le voisinage", dont le défaut d'analyse est dénoncé au moyen; qu'il n'est pas contesté que le hangar transformé est appelé à recevoir une activité de restauration et de débit de boissons; que, certes, l'acte attaqué indique, quant à l'affectation du bien, que l'activité prévue dans le hangar transformé engendrait des nuisances sonores et de parking, que des voisins ont fait part à l'autorité communale de leurs craintes quant à l'implantation d'une salle de restauration avec débit de boissons à cet endroit; que cependant, au vu de ces réclamations précises, l'autorité devait indiquer les raisons pour lesquelles elle estimait que l'activité prévue dans le hangar transformé était compatible avec le voisinage; que souligner "que l'activité de restauration, réception, ne nécessite aucun permis d'environnement pour autant que la capacité d'accueil ne dépasse pas les cinquante personnes" ne constitue pas un motif adéquat qui permette d'établir que l'autorité a examiné la compatibilité de l'activité projetée avec le voisinage; que, en effet, la circonstance que le projet litigieux ne nécessite pas l'octroi d'un permis d'environnement ne dispense pas l'autorité saisie d'une demande de permis d'urbanisme de vérifier la compatibilité de l'affectation du bien transformé avec le voisinage, spécialement quand des voisins ont souligné expressément les nuisances engendrées par l'activité de restauration et de débit de boissons exercée dans l'immeuble à régulariser;

Considérant, en outre, que ce défaut de motivation, ne permet pas d'établir que l'autorité s'est affranchie du poids des faits accomplis;

Considérant que le premier moyen est fondé;

Considérant que, postérieurement à la réception du rapport, la première partie intervenante a introduit, le 10 mars 2015, une "requête en application des articles 35/1, 36, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, première phrase, et 38, §§ 1^{er} et 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, en procédure dite de la boucle administrative";

qu'elle demande au Conseil d'Etat de "solliciter de l'auditorat un rapport complémentaire sur les [deuxième] et troisième moyens", de "prononcer un arrêt interlocutoire" et "ordonner qu'il puisse être procédé à la remédiation par la partie adverse du vice pouvant affecter la légalité de l'acte attaqué";

Considérant que, malgré le visa des articles 35/1, 36, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, première phrase, des lois coordonnées précitées, la requête du 10 mars 2015 ne contient qu'une demande d'application de la boucle administrative réglée à l'article 38 des mêmes lois coordonnées; que, partant, seule cette demande peut être prise en compte;

Considérant que l'article 38 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose comme suit :

" Art. 38. § 1^{er}. En cas de recours en annulation visé à l'article 14, § 1^{er}, la section du contentieux administratif peut charger la partie adverse, par voie d'arrêt interlocutoire, de corriger ou de faire corriger un vice dans l'acte ou le règlement attaqué.

Le recours à cette boucle administrative est subordonné à la faculté, offerte aux parties, de faire valoir leurs observations sur son utilisation.

L'arrêt interlocutoire fixe les modalités de la correction ainsi que le délai dans lequel elle doit intervenir. Ce délai peut être prolongé à la demande de la partie adverse. Si la correction requiert un nouvel acte ou un nouveau règlement, l'objet du recours est étendu à cet acte ou ce règlement.

La correction ne peut porter que sur les vices relevés dans l'arrêt interlocutoire.

La correction de ces vices ne peut avoir une incidence sur le contenu de l'acte ou du règlement.

§ 2. La boucle administrative ne peut être appliquée lorsque :

- 1° le vice n'est pas susceptible d'être corrigé dans un délai de trois mois, sauf à démontrer qu'il peut l'être dans un délai raisonnable;
- 2° le pouvoir de décision propre de la partie adverse n'est pas suffisant pour corriger le vice;
- 3° la partie adverse refuse expressément l'application de la procédure;
- 4° la correction du vice ne peut mettre définitivement fin à la procédure en cours.

§ 3. Lorsque l'application de la boucle administrative n'est proposée que dans l'arrêt interlocutoire, les parties disposent d'un délai de quinze jours à partir de la notification de cet arrêt pour communiquer leur point de vue sur l'application de celle-ci.

La section du contentieux administratif statue ensuite sur l'application de la boucle administrative, conformément au paragraphe 1^{er}.

[...]"

Considérant que l'article 65/1 du règlement général de procédure dispose comme suit :

- " §1^{er}. Le rapport de l'auditeur qui propose de lancer une boucle administrative examine tous les moyens.

Ce rapport, daté et signé, est transmis au greffe qui en communique un exemplaire à la chambre et le notifie à la partie adverse et, le cas échéant, à la partie intervenante, qui disposent de quinze jours pour déposer un dernier mémoire. Celui-ci est notifié à la partie requérante qui dispose à son tour de quinze jours pour déposer un dernier mémoire.

À l'expiration de ces délais, le président de la chambre fixe la date à laquelle l'affaire sera appelée.

§ 2. L'arrêt qui propose de lancer une boucle administrative statue sur tous les moyens et contient fixation de l'affaire à une audience où il en sera débattu. Lors de la notification de cet arrêt, le greffier en chef fait mention de l'article 38, § 3, des lois coordonnées.

§ 3. Si le membre désigné de l'auditorat n'a pas examiné tous les moyens dans son rapport, la chambre peut demander qu'un rapport complémentaire soit déposé avant de proposer de lancer la boucle administrative";

Considérant que l'article 93 du règlement général de procédure dispose comme suit :

- " Art. 93. Lorsqu'il apparaît que le recours en annulation est sans objet ou qu'il n'appelle que des débats succincts, le membre de l'auditorat désigné fait immédiatement rapport au président de la chambre saisie de l'affaire. Son rapport est notifié aux parties sans délai.

Lorsque, dans son rapport, l'auditeur désigné conclut à l'annulation, la partie adverse ou une partie intervenante peut, par une requête motivée, dans les quinze jours de la notification de ce rapport, demander l'application de l'article 14^{ter} des lois coordonnées. Cette demande est notifiée aux autres parties. Celles-ci peuvent faire valoir leurs observations écrites dans un délai de quinze jours. Le membre de l'auditorat désigné rédige dans les quinze jours un rapport complémentaire limité à cet objet. Ce rapport est joint à la convocation.

Dans les quinze jours de la notification du rapport visé à l'alinéa 1^{er}, la partie requérante ou une partie intervenante peut, par une requête motivée, demander l'application de l'article 35/1, de l'article 36, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, première phrase, ou de l'article 36, § 1^{er}, alinéa 3, des lois coordonnées. Cette demande est jointe à la convocation.

Si le président de la chambre partage les conclusions du rapport, l'affaire est définitivement tranchée.

S'il estime que l'affaire n'est pas en état d'être tranchée définitivement, il renvoie celle-ci à la procédure ordinaire";

Considérant que le recours à la boucle administrative est exclu quand "la correction du vice ne peut mettre définitivement fin à la procédure en cours" (article 38, § 2, 4°, des lois coordonnées, précitées); que, c'est pour permettre à la correction du vice de mettre fin à la procédure qu'il est prévu, à l'article 65/1 du règlement de procédure, précité, que, préalablement au lancement de la boucle, tous les moyens de la requête sont examinés par un membre de l'auditorat;

Considérant, en l'espèce, que le rapport de l'auditeur ne contient que l'examen du premier moyen d'une requête qui en compte trois; que ce rapport a été déposé en application de l'article 93, précité, du règlement général de procédure, relatif aux demandes "sans objet ou qui n'appellent que des débats succincts"; que cet article ne laisse à la chambre saisie qu'une simple alternative décrite aux deux derniers alinéas : soit suivre les conclusions du rapport, soit renvoyer à la procédure ordinaire qui serait en l'espèce la procédure en suspens; qu'il ne permet pas de troisième voie qui consisterait à charger l'auditeur d'un examen des autres moyens;

Considérant que le rapport dont la chambre est saisie sur la base de l'article 93, précité, n'est pas non plus le rapport visé à l'article 13 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, qui permet dans une certaine mesure le lancement de la boucle administrative;

Considérant enfin que le législateur prévoit à l'article 38, § 1^{er}, quatrième alinéa, qu'en cas d'application de la boucle, "La correction de ces vices ne peut avoir une incidence sur le contenu de l'acte ou du règlement";

Considérant, sans qu'il soit besoin d'établir que l'article 38, précité, est applicable dans le cours de la procédure réglée à l'article 93, précité, que le Conseil d'Etat estime, au vu de l'illégalité constatée, qu'il n'est pas possible de juger que la correction de celle-ci serait sans incidence sur le contenu de l'acte attaqué;

Considérant, en conséquence, qu'il n'y a pas lieu de solliciter de l'auditorat un rapport complémentaire sur les deuxième et troisième moyens, de prononcer un arrêt interlocutoire ni d'ordonner qu'il puisse être procédé à la remédiation par la partie adverse du vice pouvant affecter la légalité de l'acte attaqué;

Considérant qu'au terme des débats succincts il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire et de trancher définitivement le litige;

Considérant que le requérant demande que la partie adverse soit condamnée à une indemnité de procédure de 700 euros;

Considérant qu'aucune circonstance particulière tenant à la complexité de l'affaire ne permet de se départir du montant de base; qu'il y a lieu d'accorder au requérant une indemnité de procédure limitée au montant de base de 700 euros,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation et en suspension est réputée non accomplie en ce qu'elle a été introduite par Martine ANRYS.

Article 2.

La requête en intervention introduite par Léon DELACOUR est accueillie.

Article 3.

La requête en intervention introduite par la Région wallonne est accueillie.

Article 4.

La requête introduite "en application des articles 35/1, 36, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, première phrase, et 38, §§ 1^{er} et 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, en procédure dite de la boucle administrative" est rejetée.

Article 5.

Est annulé le permis d'urbanisme, délivré le 21 août 2014, à Léon DELACOUR par le collège communal de Leuze-en-Hainaut pour l'aménagement d'un bâtiment situé à Leuze-en-Hainaut, rue Briqueteau, 10 sur un bien cadastré ou l'ayant été section A, n° 197 I.

Article 6.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

Article 7.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée au requérant à la charge de la partie adverse.

Article 8.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros, et à la charge de chacune des parties intervenantes à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept mai deux mille quinze par :

M.	M. HANOTIAU,	président de chambre,
M.	M. PAQUES,	conseiller d'Etat,
Mme	W. VOGEL,	conseiller d'Etat,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN.

M. HANOTIAU.