

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 92.801 du 30 janvier 2001

A.96.786/XIII-1925

En cause : **DE NYS** Christine,  
ayant élu domicile chez  
Me Philippe BOUILLARD, avocat,  
rue Lelièvre 9  
5000 Namur,  
  
contre :  
  
**la Région wallonne**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Pierre LAMBERT, avocat,  
avenue Defré 19  
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**COOREMANS** Jacques,  
ayant élu domicile chez  
Me Alfred TASSEROUL, avocat,  
rue Pépin 21  
5000 Namur.

-----  
**LE PRESIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 25 octobre 2000 par Christine DE NYS qui demande l'annulation de «l'arrêté ministériel du 17 avril 2000, par lequel le Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions accorde un permis d'urbanisme à Jacques COOREMANS pour la

"transformation d'une ferme" sur un terrain situé à 5330 Assesse (Maillen), rue Neuve Ferme, 36, cadastré section B, n<sup>os</sup> 103v, 10y»;

Vu la demande introduite simultanément par la même requérante tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la requête introduite le 20 novembre 2000 par laquelle Jacques COOREMANS demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu la requête introduite le 21 décembre 2000 par laquelle Jacques COOREMANS demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en annulation;

Vu l'ordonnance du 10 janvier 2001, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 26 janvier 2001 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la requérante, Me A. TASSEROUL, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me A. TASSEROUL, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

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

Jacques COOREMANS est emphytéote de plusieurs terrains sis à 5530 Assesse (Maillen), rue Neuve Ferme, pour une durée de 27 ans, par contrat du 3 août 1994. Un de ces terrains, constitué de la parcelle cadastrée section B, n° 10y, est utilisé comme terrain d'aviation légère, tandis que celui cadastré section B, n° 103v sert d'assise à un ensemble comprenant bâtiment de ferme avec habitation, cour et dépendances. Le plan de secteur de Namur classe les terrains en zone agricole.

Jacques COOREMANS introduit le 29 juin 1999 une demande de permis d'urbanisme tendant à transformer des silos existants en hangars, et à aménager les bâtiments de la ferme pour y installer, autour d'une cour intérieure, des hangars, un bar, une salle de réunion, un bureau et six chambres, destinés à servir d'annexes à l'exploitation d'un club pour aéronefs ultra-légers-motorisés (U.L.M.). Le projet est divisé en quatre zones :

- la zone 1 (apparemment une ancienne grange) est destinée à abriter un hangar à U.L.M.;
- la zone 2 (au rez-de-chaussée) est également destinée à abriter des hangars à U.L.M., mais aussi un bar, une salle de réunion, un local abritant la chaudière et des w.c.;
- la zone 3 (située à l'étage, au-dessus de la zone 2) est destinée à abriter six chambres et un bureau;

- la zone 4 (composée des anciens silos) est destinée à abriter des hangars à U.L.M.

Au cours de l'instruction du dossier, la demande fait l'objet des avis et rapports suivants :

- rapport du service d'incendie du 29 juillet 1999, qui recommande diverses mesures techniques;
- avis favorable de la direction générale de l'agriculture du Ministère de la Région wallonne du 6 août 1999;
- avis favorable du collège des bourgmestre et échevins d'Assesse du 13 septembre 1999.

La demande est soumise à enquête publique du 12 au 15 juillet et du 16 au 26 août 1999; elle ne suscite aucune observation.

Le fonctionnaire délégué donne le 26 octobre 1999 un avis défavorable motivé comme suit :

« Vu que le bien est repris au plan de secteur en zone agricole;

Vu l'avis préalable favorable du Collège des Bourgmestre et Echevins;

Considérant que le projet n'est pas conforme à l'article 35 du Code wallon (CWATUP) qui précise les constructions admissibles en zone agricole;

Considérant que l'enquête publique réalisée conformément à l'article 330, 11° du Code wallon n'a suscité aucune remarque ni réclamation;

Considérant que la transformation de silos-couloir en hangar d'entreposage d'ULM dépasse le cadre "exceptionnel" de l'article 111 du Code wallon;

Considérant par ailleurs que les diverses interventions sur les bâtiments existants de la ferme ne s'intègrent pas au site bâti (diversité des pentes de toiture, toits plats, diversité des matériaux...) et ne respectent pas la typologie du bâtiment de ferme existant en prévoyant de très nombreuses ouvertures dans le mur extérieur de la ferme traditionnelle très fermé, et ce de manière

répétitive et en utilisant des encadrements en bois non caractéristiques de l'architecture locale;

Considérant que l'article 111 du Code wallon ne peut dès lors pas être appliqué».

Le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme sollicité le 2 novembre 1999.

Jacques COOREMANS introduit le 10 décembre 1999 un recours devant le Ministre. Il est entendu par la Commission des recours le 12 janvier 2000, ainsi que le fonctionnaire délégué et la commune. Dans une note datée du 18 janvier 2000, il propose d'apporter les modifications suivantes aux travaux projetés :

#### « ZONE 1

L'ancien hangar proposé sera remplacé par un nouveau volume de la même importance (surface) que le projet refusé et ce volume sera implanté perpendiculairement au grand hangar de la façade sud. Un petit volume à toit plat, assurera la liaison entre le nouveau volume et le hangar existant.

#### ZONE 3

Les ouvertures pour baies de fenêtres, réalisées à l'étage du hangar de la façade est, seront très sensiblement diminuées afin d'éviter l'effet de répétition et de monotonie. Le nouveau projet ne reprend plus que 6 baies en place des 13 anciennes baies. De plus, les encadrements en bois des baies seront remplacés par des cadres en briques anciennes.

Le terme "chambres d'hôtes" doit être rectifié. Il s'agit en fait de chambres destinées à l'hébergement des élèves-pilotes (ULM) en cours d'écolage.

#### ZONE 4

La couverture des silos existants en béton, pourrait être proposée avec une toiture à 2 x 2 versants en remplacement de la toiture à 2 versants du projet refusé.

Les bardages verticaux prévus en voliges pourraient être remplacés par un bardage métallique de ton gris foncé, identique au bardage prévu dans les zones 1, 2 et 3».

Jacques COOREMANS adresse le 14 mars 2000 au Ministre une lettre de rappel reçue le 16 mars 2000. Par arrêté du 17 avril 2000, le Ministre accueille partiellement le recours, annule la décision de la commune d'Assesse du 2 novembre 1999 et octroie le permis demandé sous les conditions suivantes :

- « - les tôles métalliques prévues pour la couverture des silos en béton seront de teinte gris anthracite;
- les portes et bardages métalliques verticaux des bâtiments des zones 1, 2 et 3 seront de ton brun».

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

- « Considérant que la parcelle se situe en zone agricole au plan de secteur de NAMUR adopté (par) arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986;

Considérant que l'article 35 du Code Wallon précité stipule notamment que "La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole. Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant. Les refuges 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 au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche et aux activités récréatives de plein air ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent";

Considérant que la demande introduite vise au réaménagement d'une partie de la ferme, à la création de 5 chambres d'hôtes, et à la rénovation et à l'agrandissement de hangars; que la ferme en question n'a plus d'activité agricole;

Considérant qu'en fait, le demandeur exploite un club d'ULM à cet endroit; que pour améliorer cette activité, il souhaite réhabiliter la ferme; que selon l'architecte, les chambres d'hôtes sont destinées à accueillir les élèves-pilotes en cours d'écologie;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée, et ce conformément à l'article 330, 11° du Code Wallon précité, du 12 au 15 juillet 1999, et du 16 au 26 août 1999; que celle-ci n'a fait l'objet d'aucune réclamation;

Considérant que la Direction Générale de l'Agriculture a émis un avis favorable sur le projet en date du 6 août 1999;

Considérant que le principe de la réhabilitation de la ferme à une activité récréative de plein air dans des bâtiments existants peut s'envisager dans le cadre de l'article 35 dudit Code, que le projet doit cependant répondre à des critères d'intégration avec l'environnement bâti et non bâti;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 18 janvier 2000; que ces plans ont été réalisés conformément aux directives de l'administration de l'urbanisme, qu'un petit volume à toit plat assurera la liaison entre le nouveau volume prévu en zone 1 et le hangar existant;

Considérant que les plans modifiés ne prévoient en zone 3 que 6 baies au lieu de 13, que les encadrements en bois des baies sont remplacés par des cadres en briques anciennes;

Considérant que la couverture des silos se fera par une toiture à 2 x 2 versants en remplacement de la toiture à 2 versants initialement prévue; que cette couverture est démontable».

Jacques COOREMANS accuse réception de l'arrêté attaqué le 17 avril 2000. Les travaux ont débuté le 16 août 2000;

Considérant que Jacques COOREMANS demande à intervenir dans la procédure; qu'il est le bénéficiaire de l'acte attaqué; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la requérante habite à environ 1500 mètres de l'endroit où les travaux autorisés par l'acte attaqué sont prévus;

Considérant que l'auditeur a fait rapport en application de l'article 94 du règlement général de procédure; que cette disposition, applicable, selon son texte, au cas où «la demande est manifestement fondée» ne peut toutefois, *a fortiori*, être appliquée que si le recours est manifestement recevable; que la recevabilité d'un recours en annulation d'un permis d'urbanisme introduit par une personne qui habite à un kilomètre et demi de la construction autorisée par ce permis n'est pas manifeste; qu'il convient de poursuivre l'instruction de la demande de suspension et du recours en annulation,

#### **D E C I D E :**

##### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par Jacques COOREMANS dans la procédure en référé est accueillie.

##### **Article 2.**

Les débats sont rouverts sur la demande de suspension et sur le recours en annulation, à commencer par la demande de suspension.

##### **Article 3.**

Il sera procédé conformément aux articles 12 et suivants de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat.

##### **Article 4.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique  
de la XIII<sup>e</sup> chambre, le trente janvier deux mille un par :

M. LEROY, président de chambre,  
M<sup>me</sup> MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.