

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 119.122 du 8 mai 2003

A.74.104/XIII-355

En cause : **BIGLIA** Pierre-Paul,
rue Longue 192
1370 Piétrain (Jodoigne),

contre :

la Ville de Jodoigne.

Partie intervenante :

DENIS Raymond,
rue Saint-Vincent 1
1370 Piétrain (Jodoigne).

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 avril 1997 par Pierre-Paul BIGLIA qui demande l'annulation du permis délivré le 5 février 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Jodoigne aux époux DENIS-SEVENANTS autorisant la régularisation et l'extension d'une remise agricole, sur un terrain sis à Piétrain, rue Notre-Dame/rue Saint-Vincent, cadastré section A, n^{os} 369a et 372a.

Vu la requête introduite le 30 décembre 1997 par laquelle Raymond DENIS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 15 janvier 1998 accueillant cette intervention;

Vu le dossier administratif déposé par la partie adverse;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 31 octobre 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 27 février 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 27 mars 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. de THIBAUT de BOESINGHE, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me P. RENIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

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

1. Le 29 mai 1996, Pierre-Paul BIGLIA écrit au fonctionnaire délégué pour se plaindre de travaux réalisés sans permis par son voisin. Dans son courrier, il se plaint d'un manque total de respect de l'environnement envers le village en général et envers son environnement direct en particulier; il critique les travaux suivants (qualifiés d'une incroyable laideur):

- la construction, le long de la limite de leurs terrains respectifs, d'un auvent à un hangar, destiné à être revêtu de plaques ondulées grises en éternit (en toiture et sur la face latérale donnant sur son jardin);

- le remplacement total d'une charpente, avec rehaussement des murs anciens en briques par des blocs en béton, et revêtement par des tôles ondulées de type éternit, avec incorporation de plaques translucides, d'une étable visible de son living alors qu'une autorisation octroyée à son voisin portait uniquement sur le changement des tuiles de l'étable en éternit.

2. A la suite de la plainte de Pierre-Paul BIGLIA à la gendarmerie de Jodoigne en date du 6 juin 1996, et après audition de Raymond DENIS, un procès-verbal est dressé le 24 juin 1996 constatant l'infraction de défaut de permis de bâtir pour la construction d'une installation fixe.

3. Une demande de régularisation portant sur l'extension d'une remise agricole est introduite auprès de la ville de Jodoigne par les époux DENIS-SEVENANTS en date du 21 juin 1996.

4. Par délibération du 9 octobre 1996 ayant pour objet l'infraction (construction sans permis de bâtir), le collège des bourgmestre et échevins décide qu'étant donné qu'il s'agit d'une petite extension (+/- 58 m²) à un bâtiment existant, le mode de réparation postulé est le suivant :

- introduction d'un dossier complet de demande de régularisation;
- paiement d'une somme transactionnelle de 2.000 frs.

5. A la suite de l'enquête concernant la demande de permis de bâtir, seul Pierre-Paul BIGLIA introduit une réclamation le 5 novembre 1996. Il déclare s'opposer formellement à l'extension de la remise agricole en faisant référence aux raisons formulées dans sa plainte du 29 mai 1996 adressée au fonctionnaire délégué et dans sa plainte du 6 juin 1996 à la gendarmerie du chef de défaut de permis de bâtir pour la construction d'une installation fixe.

6. Le 13 novembre 1996, le collège des bourgmestre et échevins délibère sur la demande de régularisation en visant le procès-verbal de clôture de l'enquête publique du 8 novembre 1996 et décide de prendre acte de la clôture de l'enquête publique et d'émettre un avis favorable sur la demande de régularisation moyennant le paiement d'une somme transactionnelle de 2.000 frs aux motifs suivants :

- " - la construction ne nuit en rien à l'aspect architectural des lieux;
- il s'agit de l'extension d'un bâtiment agricole existant;

- le problème du bâtiment qui s'implante à 13 cm sur la propriété de Monsieur BIGLIA n'a rien à voir avec la demande de régularisation objet de la présente. Il s'agit d'un bâtiment ancien".

7. Par courrier du 27 janvier 1997, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine a porté à la connaissance du collège des bourgmestre et échevins le paiement de la somme transactionnelle par le contrevenant en vue de régulariser l'infraction de travaux de construction sans permis.

8. Le fonctionnaire délégué émet, à cette même date, un avis favorable conditionnel sur la demande de permis de régularisation, lequel est rédigé comme suit :

- "
- * Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;
 - * Vu l'avis de la Direction Générale de l'Agriculture daté du 06/08/1996 (voir copie en annexe);
 - * Vu la décision du Collège Echevinal en séance du 13/11/1996;
 - * Vu l'architecture organique caractéristique de l'habitat rural;
 - * Vu l'environnement bâti existant et la configuration des lieux;
 - * Considérant que les extensions projetées sont en harmonie avec le bâti existant;
 - * Vu les résultats de l'enquête publique;

AVIS FAVORABLE sous réserve du respect des droits civils des tiers, c'est-à-dire la réalisation d'un mur mitoyen ou présumé tel conforme au Code Civil (mur plein de 0,30 m. d'épaisseur).

9. Le 5 février 1997, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis de bâtir qui ne comporte pas d'autre motivation que la reproduction de l'avis conforme du fonctionnaire délégué.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant, quant à la recevabilité, que l'intervenant estime que le requérant ne démontre pas un intérêt personnel au recours;

Considérant que le fait que le requérant soit le voisin immédiat de la parcelle sur laquelle est érigée la construction litigieuse suffit à justifier son intérêt à agir;

Considérant que le requérant prend un premier moyen du non-respect de certaines formalités prévues par le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine tel qu'il était en vigueur à l'époque (CWATUPa); que, dans une première branche, il soutient que le droit de réclamation qu'édicte l'article 250 du CWATUPa entraîne pour l'autorité communale l'obligation d'examiner le bien-fondé de celle-ci en justifiant le permis accordé au regard de ladite réclamation, ce qui n'a pas été fait en l'espèce; que, dans une deuxième branche, il fait reproche au collège des

bourgmestre et échevins de ne pas lui avoir notifié, au mépris de l'article 253 du CWATUPa, le permis octroyé; qu'enfin, dans une troisième branche, le requérant estime le permis incomplet au regard des exigences légales en ce que le permis est muet sur la nature des travaux, l'affectation du bien ainsi que les dimensions autorisées; que, dans son mémoire ampliatif, le requérant constate que la partie adverse s'est abstenue d'envoyer un mémoire en réponse en manière telle qu'il ne lui est pas possible de connaître les arguments qui auraient pu être opposés à ses griefs; qu'il en déduit que si un tel silence rend déjà impossible la contradiction, il le conduit inmanquablement à déduire que les arguments qu'il a avancés dans sa requête sont "relevant" et fondés; que, dans son dernier mémoire, le requérant fait valoir, à propos de la première branche, que s'agissant d'un permis de régularisation, il devait être motivé, "ce qui rendait oiseux le recours explicite à la loi" du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle, celle-ci disposant en son article 6 qu'elle ne s'applique pas lorsque des régimes particuliers imposent une motivation plus contraignante; qu'il souligne aussi que le droit à l'information consacré par l'article 32 de la Constitution a conduit la Cour d'arbitrage à considérer que l'obligation de motiver est un droit de l'administré et a sa protection pour objet; qu'il semble en déduire que la loi du 29 juillet 1991 précitée est d'ordre public; que, quant à la troisième branche, le requérant soutient que "dès lors qu'il est unanimement admis que, par application de l'article 67 CWATUP, un permis de régularisation ne peut porter que sur des actes et travaux conformes aux prescriptions urbanistiques, l'on conçoit mal qu'une autorité communale estime convenable de régulariser une construction érigée au mépris des droits privés de l'un de ses administrés", et que "le bon sens et l'équité sont aussi source de droit";

Considérant que l'article 250, alinéa 2, du CWATUPa permet durant les quinze jours de l'enquête à quiconque a des réclamations ou des remarques à présenter contre le projet du demandeur de les faire connaître par écrit au collège des bourgmestre et échevins qui en accuse réception dans les cinq jours; qu'à ce droit de réclamation correspond l'obligation, pour l'autorité amenée à statuer sur la demande de permis, d'examiner la régularité et le bien-fondé des réclamations introduites; qu'en l'espèce, il ressort du dossier administratif que la seule réclamation introduite a bien été prise en compte par la partie adverse puisque celle-ci y a répondu dans sa délibération du 13 novembre 1996; que si le permis délivré n'a pas reproduit les motifs permettant au réclamant d'être informé de la raison du rejet de sa réclamation ou si une référence n'a pas été faite dans le permis à la délibération précitée en joignant en annexe celle-ci, l'obligation d'indiquer les motifs dans l'acte lui-même résulte de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que le requérant ne dénonce cependant pas la violation de cette loi, laquelle n'est pas d'ordre public, même si celle-ci a vocation de protéger l'administré; que le requérant ne dénonce pas

plus, dans ce moyen, le défaut de réponse à sa réclamation au regard de la circonstance qu'il s'agissait d'un permis de régularisation; qu'en conséquence, en sa première branche, le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'une éventuelle irrégularité de la notification prévue à l'article 253 du CWATUPa n'affecte en rien la légalité de la décision attaquée; que le premier moyen, en sa deuxième branche, n'est pas fondé;

Considérant qu'en sa troisième branche, le moyen qui ne dénonce la violation d'aucune règle de droit, est irrecevable; qu'en outre, il manque en fait puisque le permis mentionne que la demande tend à obtenir l'autorisation d'une extension (précision sur la nature des travaux) d'une remise agricole (précision sur l'affectation du bien) et que le permis de bâtir est délivré aux demandeurs qui devront se conformer en tous points aux conditions de la demande et établir la construction projetée conformément à l'alignement prévu, c'est-à-dire conformément aux plans;

Considérant, par conséquent, que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que le requérant prend un second moyen de l'absence de la motivation particulière prévue pour les permis de régularisation; que, selon lui, si l'article 63, § 3 (lire : 67, § 3) du CWATUPa ne s'oppose pas à une régularisation, un tel permis doit être motivé d'une manière toute particulière au regard du bon aménagement des lieux et aurait dû constater que la remise agricole ne nuit pas à la jouissance normale du requérant depuis sa propriété dès lors qu'il a vue de son jardin et de son living sur celle-là; que, dans son mémoire ampliatif, le requérant constate à nouveau que la partie adverse a déposé le dossier administratif portant sur la décision dite de régularisation mais qu'elle s'est abstenue d'envoyer un mémoire en réponse en manière telle qu'il ne lui est pas possible de connaître les arguments qui auraient pu être opposés à ses griefs; qu'il en déduit à nouveau le caractère fondé de son moyen; que, dans son dernier mémoire, le requérant fait valoir qu'au-delà du caractère vague des six considérants de l'avis du fonctionnaire délégué que le permis reproduit, celui-ci n'a procédé à aucun examen de la situation, "car autrement, comment imaginer que l'avis favorable était conditionné par la réalisation d'un mur mitoyen ou présumé tel (?) conforme au droit civil alors que la construction (de l') auvent empiétait déjà sur le terrain du requérant";

Considérant qu'il découle implicitement de l'article 67, § 3, alinéa 1^{er}, du CWATUPa, qu'un permis de régularisation ne peut être octroyé qu'à certaines conditions; qu'ainsi, saisie d'une demande de régularisation, l'autorité se doit de veiller

à acquérir une connaissance précise de la situation de fait et des exigences du bon aménagement des lieux, sans que son appréciation soit infléchie par le poids du fait accompli, ce que la motivation doit révéler; qu'en l'espèce, le permis est motivé par référence à l'avis du fonctionnaire délégué qui comporte les motifs relatifs au bon aménagement des lieux (situation du bien en zone d'habitat à caractère rural, au vu de l'environnement bâti existant et de la configuration des lieux, de l'architecture organique caractéristique de l'habitat rural, de la compatibilité des extensions projetées avec le bâti existant); que, dès lors, et compte tenu de la situation des lieux (extension d'une bâtisse déjà autorisée), une telle motivation est suffisante;

Considérant que, par ailleurs, le projet litigieux porte sur la construction d'un bâtiment à usage agricole dans une zone d'habitat à caractère rural; qu'il résulte de l'article 171.1.2.2. du CWATUPa, qui dispose que les zones d'habitat à caractère rural sont destinées à recevoir l'habitat en général ainsi que les exploitations agricoles, que l'habitation et l'agriculture correspondent toutes les deux à des fonctions principales dans une telle zone et doivent être mises sur un pied d'égalité; que les exploitations agricoles n'y sont donc pas soumises à la condition qu'énonce l'article 170.1.0, alinéa 2, du même Code, de devoir être compatibles avec le voisinage immédiat pour être autorisées; qu'il en va de même, et a fortiori, pour l'extension d'une exploitation existante; qu'en l'espèce, l'avis du fonctionnaire délégué, reproduit dans l'acte attaqué, a tenu compte de "l'environnement bâti existant et (de) la situation des lieux"; que l'auteur de cet acte ne devait pas d'office (et donc indépendamment du problème de la réponse à la réclamation déposée au cours de l'enquête publique, problème faisant l'objet du premier moyen) procéder à un examen spécial afin de déterminer si, comme le soutient le requérant, "la remise agricole ne nuisait pas - avec la moins-value qu'elle implique - à la jouissance normale du requérant dès lors qu'elle ne lui obstruait pas la vue qu'il avait eue jusqu'ici de son salon comme de son jardin"; qu'il n'en irait autrement que si l'examen du dossier devait faire apparaître que la question soulevait des difficultés spécifiques - non dénoncées en l'espèce - du point de vue du bon aménagement des lieux, compte tenu de la configuration des lieux et des constructions existantes;

Considérant que, tel qu'il est présenté, le second moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 297,48 euros, sont mis à charge du requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le huit mai deux mille trois par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.