CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 125.112 du 6 novembre 2003

A.83.356/XIII-1096

En cause : **la Société anonyme PISCICULTURE DE LA HOUILLE**,

ayant élu domicile chez
Me Xavier XHARDEZ, avocat,
rue de Naomé 1
6852 Opont-Paliseul,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 avril 1999 par la société anonyme PISCICULTURE DE LA HOUILLE qui demande l'annulation de "l'arrêté pris le 5/2/1999 par Monsieur le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports de la Région wallonne, par lequel celui-ci rejette le recours introduit le 7/10/1998 par la requérante et confirme la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Beauraing du 3/9/98, refusant le permis d'urbanisme pour la rénovation d'une habitation, l'extension d'un chalet pour stockage et aménagement d'un pavillon de chasse (régularisation) sur un terrain sis à 5570 Beauraing (Winenne) «enclave de Dion» et cadastré section C, n^os 50 A et 50 B";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 24 octobre 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 29 juillet 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 septembre 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me X. XHARDEZ, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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 de la requête peuvent être résumés comme suit :

1. La S.A. PISCICULTURE DE LA HOUILLE introduit le 25 mai 1998 auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Beauraing, une demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser des travaux de rénovation d'une habitation destinée à la gérance de la pisciculture toute proche, de rénovation et d'extension d'un chalet destiné au stockage de matériaux nécessaires à l'exploitation de la pisciculture et d'aménagement d'un pavillon de chasse.

2. Le bien est situé à Beauraing et cadastré section C, n^{os} 50a et 50b. Il est traversé par la rivière "la Houille". Il est situé en zone forestière d'intérêt paysager au plan de secteur de Beauraing-Gedinne.

3. Le chalet en bois pour lequel un permis de régularisation est demandé est situé à une douzaine de mètres de la maison existante. Il mesure 12,50 mètres sur 9 mètres et est composé, sur un seul niveau, d'une pièce servant de pavillon de chasse et d'une pièce servant au rangement du matériel de la pisciculture (avec coin cuisine et cabinet de toilette). En outre, une terrasse protégée par un auvent prolonge le bâtiment

dans sa largeur, d'une dimension de 3,10 mètres sur 10 mètres. La hauteur totale du chalet est de 4,20 mètres.

4. La maison d'habitation comporte deux niveaux. Au rez-de-chaussée se trouvent une pièce de séjour, un bureau, une chaufferie, une pièce de rangement, une cuisine, un hall-vestiaire et un cabinet de toilette. A l'étage, se trouvent deux chambres et une salle de bains.

5. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Beauraing émet, le 1er juillet 1998, un avis favorable sur la demande de régularisation.

6. Le fonctionnaire délégué émet le 4 août 1998 un avis défavorable aux motifs suivants :

" Vu que le bien est repris au plan de secteur en zone forestière dans un périmètre d'intérêt paysager;

Considérant que l'article 36 du CWATUP relatif à la zone forestière précise que : «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»;

Considérant qu'en l'absence de l'arrêté précité, il est prématuré d'autoriser des constructions dans cette zone".

7. Le collège rejette la demande de permis par une décision du 3 septembre 1998 pour les motifs contenus dans l'avis défavorable du fonctionnaire délégué. La décision est notifiée à la requérante le 7 septembre 1998.

8. La requérante introduit un recours devant le Ministre de la Région wallonne chargé de l'aménagement du territoire le 7 octobre 1998. Les parties sont entendues le 18 novembre 1998 par la commission d'avis sur les recours. Celle-ci émet un avis défavorable pour le motif suivant : "Compte tenu que l'argumentation des demandeurs repose sur l'article 111 du CWATUP et que les conditions de l'article 114 du même code ne sont pas respectées (pas de proposition motivée de dérogations, pas d'enquête publique)".

9. La requérante adresse au Ministre, le 12 janvier 1999, la lettre de rappel visée par l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

10. L'administration de l'aménagement du territoire et du logement propose le 29 janvier 1999 de rejeter le recours aux motifs suivants :

" En date du 4 avril 1997, M. le Ministre a rejeté une demande de régularisation, qui à l'époque ne visait que le chalet. Au regard des plans, il s'avère que les plans de 1997 et ceux déposés actuellement sont identiques. La rénovation de l'habitation vient s'ajouter à la présente demande mais figurait déjà sur les plans de 1997. Bref, le demandeur tente une seconde fois de faire régulariser les infractions. L'implantation en zone forestière d'une habitation de surveillance pour la pisciculture et d'un refuge de chasse et/ou de pêche n'est pas nécessairement contraire aux dispositions de l'article 36 du Code wallon. Par conséquent, la référence à la dérogation de l'article 111 dudit Code wallon ne peut être invoquée en l'espèce.

Toutefois, les arrêtés d'application qui déterminent les conditions de délivrance des permis d'urbanisme dans la zone forestière, ne sont pas encore approuvés. Dès lors, comme le fait remarquer fort judicieusement le Fonctionnaire délégué, il serait prématuré d'autoriser des constructions dans ladite zone.

Par ailleurs, et au regard des plans, force est de constater que la superficie (± 130 m²) du chalet, englobant le stockage pour la pisciculture, ainsi que l'aménagement d'une partie du chalet en abri de chasse, dépassent de très loin ce que «raisonnablement»il convient d'accepter en matière de chalet de chasse et/ou de pêche.

De plus, et indépendamment de l'absence des arrêtés d'application, de la volumétrie exagérée des constructions, et du caractère particulièrement inesthétique du chalet, il convient de signaler que le demandeur n'apporte aucune garantie quant à la destination réelle des constructions (sujet déjà évoqué par M. le Ministre dans son arrêté du 4 avril 1997) ni à la viabilité de la pisciculture en question".

11. Le Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports rejette le recours et confirme la décision du 3 septembre 1998 du collège par un arrêté du 5 février 1999, motivé comme suit :

" Considérant que la parcelle en cause est située en zone forestière au plan de secteur de Beauraing-Gedinne adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 29 janvier 1981 avec en surimpression un périmètre d'intérêt paysager;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la rénovation d'une habitation existante pour la gérance de la pisciculture, ainsi que sur la rénovation et l'extension d'un chalet pour le stockage de la pisciculture et l'aménagement d'un pavillon de chasse;

Considérant que l'article 36 du Code wallon précité, relatif à la zone forestière, dispose que «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»;

Considérant que le Gouvernement n'a pas encore déterminé les conditions de délivrance de permis relatifs à la pisciculture et aux refuges de chasse dans ladite zone;

Considérant, toutefois, que le demandeur ne fournit pas d'explication suffisante quant à la nécessité de rénover l'habitation existante et d'étendre le chalet pour le stockage de la pisciculture au regard de ses activités; que le dossier déposé n'apporte aucune garantie quant à la destination future de ces constructions; que ces renseignements sont nécessaires pour juger de la compatibilité du projet avec la zone forestière;

Considérant à ce sujet, qu'en date du 4 avril 1997, M. le Ministre avait déjà refusé le permis d'urbanisme pour la régularisation du chalet, au motif notamment d'une volumétrie exagérée et d'un risque évident de voir ledit chalet servir de salle de banquets ou autres festivités; qu'à l'époque, ce chalet avait été présenté initialement comme étant aussi une extension des installations techniques de la pisciculture; qu'en cours de procédure, il s'était avéré que cette construction servait uniquement de refuge de chasse;

Considérant de plus, qu'au regard des plans, il convient de constater que la régularisation concernant la rénovation et l'extension du chalet pour son aménagement en abri de chasse présente une superficie nettement supérieure à ce que l'on peut raisonnablement admettre dans une telle zone; que de plus, sur le plan architectural, cette construction s'avère particulièrement inesthétique;

Considérant par conséquent, et au vu de ce qui précède, qu'il convient de rejeter le recours du demandeur pour les motifs cités ci-avant".

12. Cet arrêté, qui constitue l'acte attaqué, est notifié à la requérante par lettre du 9 février 1999;

Considérant que la requérante prend un moyen, le second de la requête, du "défaut de motivation en fait" de l'acte attaqué; qu'elle soutient que l'acte attaqué n'est pas valablement motivé en ce qui concerne la partie de la demande relative à l'extension du pavillon de chasse et manque totalement de motivation en ce qui concerne la rénovation de la maison existante;

Considérant qu'en réponse, la partie adverse fait valoir que l'acte attaqué est correctement motivé en fait et en droit; que, selon elle, il

- rappelle l'inscription de la parcelle en zone forestière avec une surimpression de périmètre d'intérêt paysager;
- rappelle le prescrit de l'article 36 du CWATUP;
- relève que le Gouvernement n'a pas encore déterminé les conditions de délivrance des permis relatifs à la pisciculture et aux refuges de chasse en zone forestière;
- constate que le demandeur de permis ne fournit aucune information suffisante quant à la nécessité de rénover l'habitation et d'étendre le chalet et rappelle les motifs de la précédente décision de refus du 4 avril 1997;

- relève que la superficie du refuge de chasse est nettement supérieure à ce que l'on peut raisonnablement admettre dans une zone forestière d'intérêt paysager;

qu'elle en conclut que " la motivation en fait de l'acte attaqué est loin d'être lacunaire et justifie le refus de permis d'urbanisme dans tous ses chefs de demande";

Considérant que l'article 36 du CWATUP dispose comme suit :

" 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";

Considérant que lorsque la réglementation change entre le moment où le permis est demandé et celui où la décision est prise, celle-ci doit en principe être fondée sur la nouvelle réglementation; que, s'agissant cependant d'une demande de permis de régularisation, l'appréciation de la possibilité d'octroyer un tel permis doit, quand le changement de réglementation urbanistique, qui ne contient aucune disposition de droit transitoire ou d'ordre public, est intervenu après l'exécution de la construction litigieuse, s'opérer au moment où l'infraction a été commise; que l'octroi ou le refus de régularisation doit être fondé sur l'appréciation des prescriptions réglementaires et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés sans permis; qu'il s'ensuit que la motivation selon laquelle l'arrêté d'exécution de l'article 36 du CWATUP n'avait pas encore été adopté au jour où l'acte attaqué a été pris n'est donc pas pertinente, puisque la partie adverse n'aurait de toute façon pas pu en faire application;

Considérant que l'acte attaqué refuse de délivrer le permis sollicité en raison des dimensions du refuge de chasse et de son éventuelle affectation comme salle de banquets; qu'en affirmant que l'abri de chasse présente une superficie nettement supérieure à ce que l'on peut raisonnablement admettre dans une zone forestière et qu'il est inesthétique, l'acte attaqué n'explique pas en quoi la surface occupée par le refuge et son aspect sont incompatibles avec la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés et selon la réglementation qui aurait du être appliquée à ce moment; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner le premier moyen, lequel, à le supposer fondé, ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté pris le 5 février 1999 par lequel le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports de la Région wallonne rejette le recours introduit le 7 octobre 1998 par la S.A. PISCICULTURE DE LA HOUILLE et confirme la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Beauraing du 3 septembre 1998, refusant le permis d'urbanisme tendant à régulariser des travaux de rénovation d'une habitation destinée à la gérance de la pisciculture, de rénovation et d'extension d'un chalet destiné au stockage de matériaux nécessaires à l'exploitation de la pisciculture et d'aménagement d'un pavillon de chasse sur un bien sis à Beauraing (Winenne), Enclave de Dion et cadastré section C, nos 50a et 50b.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le six novembre deux mille trois par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.