

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 152.397 du 8 décembre 2005

A.165.669/XIII-3859

En cause :

1. **WARIN** Michel,
 2. **BARDOT** Brigitte,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Pascal CHEVALIER, avocat,
boulevard du Roi Albert 51
7500 Tournai,

contre :

1. **la Commune d'Estaimpuis,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

DEPRAETERE Johan
rue du Quennelet 7bis
7730 Evregnies.

-

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 1^{er} septembre 2005 par Michel WARIN et
Brigitte BARDOT qui demandent l'annulation :

- du permis d'urbanisme délivré le 11 juin 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis à Johan DEPRAETERE, autorisant la transformation et l'extension d'un hangar agricole aménagé en logement, sis rue du Quennelet 7bis à Estaimpuis;

- de la décision du fonctionnaire délégué du 8 juin 2005 accordant une dérogation pour transformer et agrandir un hangar agricole aménagé en logement;

Vu la demande introduite simultanément par les mêmes requérants tendant à la suspension de l'exécution des actes précités;

Vu la requête introduite le 25 octobre 2005 par laquelle Johan DEPRAETERE demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs;

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 devant le Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 16 novembre 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 28 novembre 2005 à 10.00 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Fr. VAN DEN BOSCH, loco Mes P. CHEVALIER et I. BROUCKAERT, avocat, comparaisant pour les requérants, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde 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 de la cause se présentent comme suit :

1. Le 26 octobre 2001, Johan DEPRAETERE introduit une demande de certificat d'urbanisme n° 2 en vue :

- d'affecter un ancien hangar agricole à des fins d'habitation et d'activité professionnelle (apiculture),
 - d'agrandir la surface au sol à concurrence de 50 p.c. du sol occupé,
 - de régulariser des baies réalisées sans permis,
- sur un bien sis à Estaimpuis, rue du Quennelet, 7bis, cadastré 2^{ème} division, section B, n° 313p.

Il lui est délivré, le 2 février 2002, un certificat d'urbanisme n° 2 négatif.

2. Le 22 juillet 2002, la commune d'Estaimpuis accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser, sur la même parcelle, la transformation du hangar agricole en logement. Le collège des bourgmestre et échevins de cette commune refuse la délivrance du permis sollicité par une décision du 19 octobre 2002.

Le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, statuant sur recours du demandeur de permis, refuse, par un arrêté du 20 mars 2003, de délivrer l'autorisation demandée.

3. Johan DEPRAETERE introduit, le 19 février 2004, une demande de permis d'urbanisme tendant à la transformation et à l'extension d'un hangar agricole aménagé en logement, sur un bien sis à Estaimpuis, rue du Quennelet, 7bis, cadastré 2^{ème} division, section B, n° 313p.

Le terrain se situe en zone agricole au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz.

L'objet de la demande consiste dans la démolition d'une partie du bâtiment existant et dans l'extension, par l'ajout d'un bâtiment, de la superficie actuelle de 190,40m² à 235,40m².

Il est accusé réception de la demande le 4 mars 2004.

Le service voyer de la province du Hainaut émet un avis favorable le 9 mars 2004.

La direction générale de l'agriculture émet, le 17 mars 2004, un avis favorable.

Une enquête publique se déroule du 15 au 30 mars 2004, en raison de la nécessité de faire application de l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine optimisé (CWATUPo). Elle recueille l'opposition du premier requérant, datée du 30 mars 2004 et envoyée par pli recommandé le même jour.

La commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis défavorable le 19 avril 2004.

Le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis émet, le 4 juin 2004, "de nettes réserves quant au fond du projet présenté".

Le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel et octroie la dérogation sollicitée le 12 juillet 2004.

Le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis délivre le permis le 16 juillet 2004. Cette décision fait l'objet, de la part du premier requérant, d'un recours en annulation et d'une demande de suspension. L'acte attaqué est annulé par un arrêt n° 141.312 du 25 février 2005.

4. Une nouvelle enquête publique est organisée du 29 mars au 12 avril 2005. Les requérants manifestent leur opposition au projet.

5. La C.C.A.T. émet, le 25 avril 2005, un avis défavorable.

6. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis émet, le 29 avril 2005, "de nettes réserves sur le projet présenté".

7. Le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel et octroie la dérogation sollicitée le 8 juin 2005. Il s'agit du second acte attaqué.

8. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis délivre le permis le 11 juin 2005. Il s'agit du premier acte attaqué, qui est motivé par rapport à l'avis du fonctionnaire délégué.

Les requérants sont informés de la délivrance du permis d'urbanisme par une lettre recommandée du 13 juin 2005. Il y est indiqué que le permis, qui n'est pas joint à la lettre, peut être consulté au service de l'urbanisme de la commune. Le courrier n'a pas été réclamé par les requérants et est retourné à son expéditeur;

Considérant que, par requête introduite le 25 octobre 2005, Johan DEPRAETERE demande à être reçu en qualité de partie intervenante; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles 35, 111 et 114 du CWATUPo, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils soutiennent que la dérogation prévue à l'article 111 du CWATUPo ne peut s'appliquer que si la construction dont on autorise la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction est couverte par une autorisation régulière préalable; qu'ils renvoient à l'arrêt du Conseil d'Etat n° 126.310 du 11 décembre 2003, en cause la S.A. Sablières, Containers et Transports Fort-Labiau, qui interprète la notion de "bâtiments existants" de l'ancien article 186 du CWATUP comme étant "des bâtiments établis conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment où ils ont été construits", de sorte que "cette notion ne vise pas les bâtiments existants qui auraient été implantés sans permis de bâtir alors qu'un tel permis était requis au jour de leur construction", ni "les bâtiments existants construits en infraction au permis de bâtir délivré à l'époque pour leur construction", ni enfin "les bâtiments existants ayant une affectation initiale juridiquement déterminée mais dont l'affectation serait totalement ou partiellement modifiée à la suite de leur transformation, agrandissement ou reconstruction visés à l'article 186 du CWATUPa"; qu'ils relèvent qu'en l'espèce, "le permis sollicité constitue principalement un permis d'urbanisme de régularisation et non un permis préalable, puisque la transformation intérieure du hangar pour y implanter un logement, la création d'une porte-fenêtre et d'une baie et la pose d'une zone pavée entre l'entrée de la propriété et du hangar, ont été réalisées en infraction";

Considérant que la seconde partie adverse admet que "la construction existante doit faire l'objet d'une autorisation régulière au moment de l'introduction de la demande de permis dérogatoire, ce qui implique dans la plupart des cas l'existence d'un permis pour les constructions et installations postérieures à l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire"; qu'en l'espèce, elle relève ce qui suit : "s'agissant d'un bâtiment fort ancien, aucun permis d'urbanisme n'a été délivré à l'époque. Cependant, la disposition n'impose pas que pour ces bâtiments fort anciens, il existe une autorisation. La dérogation peut être octroyée pour toute forme de construction, d'ouvrage ou d'installation. Il peut s'agir d'un abri, voire même de ruines de constructions antérieures. Le texte vise les constructions ou les installations existant au moment de l'introduction de la demande de permis. Le texte n'impose pas l'existence d'un permis d'urbanisme";

Considérant qu'il n'est pas contesté que la parcelle concernée par le projet faisant l'objet de l'acte attaqué est reprise en zone agricole au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz et que ledit projet, qui consiste à régulariser et étendre des constructions destinées à l'habitat, n'est dès lors pas conforme à la destination de la zone; qu'en effet, selon l'article 35 du CWATUPo, "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", elle peut être affectée au boisement, à la culture intensive d'essences forestières et à la pisciculture, et elle peut enfin "être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air", ainsi qu'aux refuges de pêche;

Considérant que l'article 111, alinéa 1^{er}, du CWATUPo dispose comme suit :

" Les constructions ou les installations au sens de l'article 84, §1^{er}, 1^o, existant au moment de l'introduction de la demande de permis, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction";

Considérant que les "bâtiments existants" dont il est question à l'article 111, alinéa 1^{er}, du CWATUPo sont des bâtiments établis conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment où ils ont été construits; qu'en d'autres termes, cette notion ne vise pas les bâtiments existants qui auraient été implantés sans permis de bâtir ou d'urbanisme alors qu'un tel permis était requis au jour de leur construction ou encore dont l'affectation aurait été modifiée précédemment en fait sans avoir été régularisée en son temps;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis qui a abouti à l'acte attaqué portait sur la régularisation de l'affectation d'un hangar agricole en logement et sur l'agrandissement des bâtiments; que le changement d'affectation n'avait pas été autorisé par un permis d'urbanisme antérieur; qu'en effet, la première demande de régularisation, du 22 juillet 2002, avait abouti à un refus de la commune d'Estaimpuis, le 19 octobre 2002, et à un rejet du recours administratif introduit par le demandeur de permis, par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, le 20 mars 2003; que, par la suite, le permis de régularisation qui avait été délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis, le 16 juillet 2004, fut annulé par un arrêt du Conseil d'Etat n° 141.312 du 25 février 2005;

Considérant qu'il s'ensuit que l'article 111 du CWATUPo n'est pas applicable en l'espèce, le bâtiment visé par l'acte attaqué ne pouvant être considéré comme un "bâtiment existant" au sens de cette disposition;

Considérant que le deuxième moyen est manifestement fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Johan DEPRAETERE est accueillie.

Article 2.

Sont annulés :

- le permis d'urbanisme délivré le 11 juin 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Estaimpuis à Johan DEPRAETERE, autorisant la transformation et l'extension d'un hangar agricole aménagé en logement, sis rue du Quennelet 7bis à Estaimpuis;
- la décision du fonctionnaire délégué du 8 juin 2005 accordant une dérogation pour transformer et agrandir un hangar agricole aménagé en logement.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.