

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 78.048 du 11 janvier 1999

A.62.406/XIII-555

En cause : **BOULENGIER** Jacques,
 ayant élu domicile chez
 Me Philippe LEVERT, avocat,
 avenue Clémentine 3
 1060 Bruxelles,

 contre :

 la Région wallonne, représentée
 par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 février 1995 par Jacques BOULENGIER qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, du Patrimoine et des Transports de la Région wallonne du 5 décembre 1994 rejetant le recours qu'il avait formé contre la décision de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut du 23 septembre 1993 lui refusant le permis de bâtir une habitation sur un terrain situé à Silly (Graty), rue du Bois de l'Ecluse, n° 4b et cadastré section D, n°s 65c, 66b, 67a et 68b;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. THIBAUT, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 31 mars 1998 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 12 octobre 1998, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 26 novembre 1998;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour le requérant et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. THIBAUT, auditeur adjoint;

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 :

Le requérant est propriétaire de parcelles de terrain situées à Silly (Graty) sur lesquelles il a construit une habitation sans avoir obtenu un permis de bâtir. Les parcelles sont situées en zone agricole au plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien établi par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 17 juillet 1986.

Le 3 février 1993, il introduit une demande de permis de bâtir ayant pour objet la construction d'une «extension en habitation».

Le 30 avril 1993, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable considérant que le projet est contraire aux dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), et de nature à compromettre le bon aménagement des lieux et à induire des incidences négatives sur l'environnement.

Le 5 mai 1993, le collège des bourgmestre et échevins de Silly refuse le permis de bâtir.

Le 10 juin 1993, le requérant introduit un recours auprès de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut qui, le 23 septembre 1993, le rejette.

Le 6 août 1993, les fonctionnaires de la partie adverse transmettent au procureur du Roi un procès-verbal mentionnant divers manquements reprochés au requérant et tenant à la construction d'un bâtiment d'environ 240 m² à usage d'habitation nonobstant le refus du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Silly et en violation du plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien.

Le 16 novembre 1993, le requérant introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision de la députation permanente.

Le 5 décembre 1994, le Ministre ayant l'aménagement du territoire, le patrimoine et les transports dans ses attributions rejette le recours et confirme la décision de la députation permanente. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 159 de la Constitution, des articles 68, 69 et 74 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, des articles 1^{er} et 4 de l'arrêté du 27 janvier 1982 du Gouvernement régional wallon modifié par l'arrêté du 23 décembre 1985, de la

violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, de l'erreur dans les motifs de l'acte attaqué et de l'excès de pouvoir; qu'il estime que la partie adverse fonde à tort l'acte attaqué sur les prescriptions du plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien, alors que l'arrêté adoptant ce plan est illégal car il n'apparaît pas que le Gouvernement de la partie adverse a délibéré l'arrêté adoptant ledit plan de secteur;

Considérant qu'au cours de l'instruction, la partie adverse a communiqué une copie certifiée conforme de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon établissant le plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien; que cet arrêté mentionne qu'il est pris «sur la proposition de notre Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Eau et de la Vie rurale pour la Région wallonne et de l'avis de nos Ministres qui en ont délibéré en Exécutif de la Région wallonne»; que cette mention n'est pas arguée de faux; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article 186 du CWATUP, de l'erreur dans les motifs de l'acte attaqué et de l'excès de pouvoir; qu'il estime que le bien qu'il avait acquis en 1993 était à usage d'habitation comme en attestent un acte établi par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Silly et le titre de vente, que l'acte attaqué affirme à tort que la nouvelle habitation ne présenterait aucun lien physique avec le bâtiment existant, sans tenir compte des ruines sur les fondations desquelles il a reconstruit et qu'en outre l'article 186 du CWATUP n'exclut pas que le bâtiment à reconstruire soit situé à un emplacement «quelque peu différent du bâtiment existant, pourvu qu'il s'agisse de la même parcelle et du même ensemble urbanistique»; qu'en réplique, il fait valoir, d'une part, que la notion de reconstruction de bâtiment ne permet pas de refuser la reconstruction d'un bâtiment en ruines autrefois destiné à l'habitation afin de le rendre

plus confortable et, d'autre part, qu'il n'est pas nécessaire que le bâtiment reconstruit doive se situer à l'emplacement même du bâtiment démolé, que la seule condition vise l'intégration du volume reconstruit à l'environnement et la conformité au caractère général de la zone et qu'il suffit dès lors d'une reconstruction sur la parcelle où existait le bâtiment reconstruit comme en atteste l'avis favorable du service technique de la députation permanente;

Considérant que l'article 186 du CWATUP est rédigé comme suit :

« Sous réserve des procédures prévues aux articles 41 et 42 ainsi que des dispositions de l'article 187, les bâtiments existants dont la destination ne correspond pas aux prescriptions du projet de plan ou du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction, sous réserve que le volume bâti transformé, augmenté ou reconstruit s'intègre à l'environnement et reste conforme au caractère général de la zone»;

Considérant que cette disposition est applicable aux opérations effectuées sur un bâtiment préexistant et non à celles qui constituent une nouvelle construction sur une parcelle où se trouvent déjà des bâtiments; que son objet est de permettre, malgré l'entrée en vigueur d'un plan de secteur, le maintien et l'amélioration de constructions existantes, mais non la construction d'un nouvel immeuble sur une parcelle où cette construction est interdite en raison de l'entrée en vigueur du plan de secteur;

Considérant qu'en l'espèce, s'il est exact que des constructions situées sur la parcelle du requérant furent autrefois affectées à l'habitation, cette dernière occupation remonte à 1956 et une partie de ces constructions est en ruines; que la demande de permis de bâtir introduite par le requérant et la lettre d'envoi de l'administration communale se donnent pour objet la «construction d'une extension en habitation» tandis que

les documents introduits à l'appui de la demande de permis mentionnent un «projet de construction d'une habitation» même si un passage de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement indique «plan en L s'accrochant au bâtiment ancien existant, (...) extension de l'existant»; que, du plan, il ressort que la construction consiste en un bâtiment ne touchant pas les autres bâtiments situés au même endroit; qu'un tel projet ne constitue pas l'extension d'un bâtiment existant; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article 188, 1^o, du CWATUP, de l'erreur dans les motifs de l'acte attaqué et de l'excès de pouvoir; qu'il soutient que l'acte attaqué méconnaît la disposition citée en considérant que le terrain où la construction litigieuse a été établie n'est manifestement pas situé à l'intérieur d'un groupe d'habitations alors qu'à 50 mètres dudit terrain se trouve une autre propriété et que la pratique administrative de la partie adverse indiquerait que 100 mètres constituent la distance excluant la notion de groupe d'habitations;

Considérant que l'article 188 du CWATUP est rédigé comme suit :

« Sans préjudice de l'article 186 et de l'article 171, les règles ci-après sont d'application dans les zones autres que les zones d'habitat, à l'exclusion des zones industrielles, des zones d'extraction, des zones naturelles d'intérêt scientifique et des zones inondables :

1^o à titre exceptionnel, peuvent être autorisés des lotissements et des constructions, pour autant que ceux-ci ne portent pas atteinte au bon aménagement local et ne mettent pas en péril la destination de la zone, et qu'à la date d'entrée en vigueur du plan ou du projet de plan de secteur, le terrain soit situé à l'intérieur d'un groupe d'habitations et du même côté d'une voie publique, autre qu'un chemin de terre, et suffisamment équipée, compte tenu de la situation des lieux.

Cette faculté ne s'étend toutefois pas aux terrains situés à front de voies publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins, exception faite soit pour un service public, soit pour l'établissement d'installations ou de constructions en rapport avec le service des usagers; dans ce cas, le logement de l'exploitant peut être autorisé;

- 2° à titre exceptionnel, peut être autorisé l'aménagement en vue de l'habitation d'une construction ayant déjà servi à cet usage ou ayant fait partie d'un ensemble habité, pour autant que, d'une part, soient respectés le caractère architectural de la région et la destination de la zone, et que, d'autre part, la construction satisfasse aux règles de l'art et aux prescriptions réglementaires en matière de stabilité, d'hygiène et de protection contre l'incendie»;

Considérant que l'acte attaqué a refusé le permis sollicité au motif que «le terrain en cause n'est manifestement pas situé à l'intérieur d'un groupe d'habitations»; que le plan d'implantation versé au dossier établit que la construction litigieuse se situe à environ 80 mètres de l'habitation la plus proche, laquelle est elle-même une construction isolée, à plusieurs centaines de mètres de toute autre construction; qu'il ne peut dans ces conditions être question d'un groupe d'habitations à l'intérieur duquel elle s'implanterait; que l'acte attaqué a adéquatement qualifié l'objet de la demande au regard de l'article 188, 1°, du CWATUP; que le 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 4.000 francs, sont mis à charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre, le onze janvier 1900 nonante-neuf
par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	conseiller d'Etat,
QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.