

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 85.293 du 11 février 2000

A.85.111/XIII-1214

En cause : **SCHMIT** Marguerite,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Clémentine 3
1190 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

FRANCOIS Bruno,
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT, Michel SCHOLASSE et
Bernard PAQUES, avocats,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 30 juin 1999 par
Marguerite SCHMIT, tendant à la suspension de l'exécution
de l'arrêté du 14 juin 1999 par lequel le Ministre de
l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des

Transports annule la délibération des bourgmestre et échevins de la commune de Genappe et octroie à Monsieur et Madame FRANCOIS-JACZYNSKA un permis d'urbanisme en vue de transformer et agrandir un bâtiment sur un bien sis chemin de l'Alfer à Baisy-Thy, cadastré section b, n^{os} 10 N et 10 W, 10 L et 10 T;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 28 juillet 1999 par laquelle Bruno FRANCOIS 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. KOVALOVSKY, auditeur au Conseil d'Etat, notifié aux parties;

Vu l'ordonnance du 2 décembre 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 décembre 1999 à 9.30 heures, au terme de laquelle il a été décidé de procéder à une visite des lieux le 24 janvier 2000 à 10 heures;

Vu le procès-verbal de la visite des lieux du 24 janvier 2000, date à laquelle l'affaire a été mise en continuation à l'audience du même jour à 14.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la requérante, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me Fr. GUERENNE, loco Mes Fr. HAUMONT,

M. SCHOLASSE et B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, 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 30 septembre 1993, le collège des bourgmestre et échevins de Genappe délivre aux époux FRANCOIS un permis de bâtir les autorisant à aménager une grange existante afin de la rendre habitable, de démolir son annexe, de construire une habitation de 12,84 mètres sur 8,90 mètres et un volume de liaison entre les deux bâtiments de 5 mètres sur 5, sur une parcelle située en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur de Nivelles, approuvé par l'arrêté royal du 1^{er} décembre 1981.

2. Les époux VAINSEL-SCHMIT ayant introduit un recours contre ce permis, le Conseil d'Etat l'annule par un arrêt n° 47.688 du 31 mai 1994, prononcé sur la base de l'article 94 du règlement de procédure.

3. Malgré la notification de l'arrêt n° 47.688, les travaux se sont poursuivis jusqu'à ce qu'une ordonnance du 16 juin 1994 du président du tribunal de première instance de Bruxelles en ordonne l'interruption. Cette ordonnance unilatérale a été confirmée par une ordonnance du 30 juin 1994. Cette ordonnance autorise toutefois l'exécution de certains travaux de protection du bâtiment (couverture minimale, par une bâche, des bâtiments afin d'empêcher que l'eau y pénètre; pose de tuyaux de fortune permettant l'évacuation des eaux de pluie; éتانçonnement des murs et ouvertures pour empêcher tout effondrement).

4. En juin 1994, les époux VAINSEL-SCHMIT introduisent, devant le tribunal de première instance de Nivelles, une action en démolition des travaux d'extension réalisés à l'arrière du bâtiment préexistant.

Des négociations paraissent s'être engagées entre les époux VAINSEL et les époux FRANCOIS.

5. Le 3 octobre 1994, Bruno FRANCOIS introduit une demande de permis tendant au "réaménagement d'un bâtiment rural d'habitation" qui porte sur l'ancienne grange et l'ajout, à l'arrière de celle-ci, d'un volume de 4,28 mètres sur 4,40 mètres devant accueillir la salle de séjour et prenant la place du volume de liaison prévu par le permis de bâtir annulé. Cette demande ne porte pas sur le bâtiment arrière, qui recevra une affectation exclusivement agricole.

Le permis sollicité est délivré le 31 mars 1995 sur base de l'article 188, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

6. Saisi d'un recours introduit par Marguerite SCHMIT, le Conseil d'Etat suspend, par un arrêt n° 54.774, du 31 juillet 1995, l'exécution du permis du 31 mars 1995. Au sujet du risque de préjudice grave et difficilement réparable, le Conseil d'Etat s'exprime dans les termes suivants :

" Considérant qu'il résulte de l'examen des deuxième et quatrième moyens que les parties adverses ont établi un lien juridique entre l'aménagement de la grange existante et celui du bâtiment arrière; qu'elles ne peuvent à la fois qualifier de procès d'intention les craintes émises par la requérante quant à la réalité de l'affectation du bâtiment arrière à usage exclusivement agricole et laisser entendre que la destruction de celui-ci pourrait être ordonnée par les cours et tribunaux; que le permis attaqué constitue une première étape devant conduire à la régularisation du bâtiment arrière lorsqu'il sera affecté à l'usage de hangar agricole, le luxe à tout le moins inhabituel de celui-ci ne permet-

tant pas, à lui seul, d'écarter l'application de l'article 176 du Code wallon; que celle-ci est d'ailleurs envisagée par le fonctionnaire délégué; qu'il s'ensuit que l'examen du préjudice que causerait le permis litigieux, tel qu'il est libellé, doit se faire en tenant compte des deux bâtiments; qu'en outre, l'existence de ce préjudice est indépendante de la légalité de l'acte contesté ou du permis de régularisation qui pourrait intervenir; que le fait qu'une zone agricole soit susceptible d'accueillir des constructions est, à cet égard, dénué de pertinence;

Considérant que si l'aménagement de la grange préexistante n'est pas de nature à engendrer un préjudice grave, il n'en va pas de même de la présence du bâtiment arrière qui est nettement visible à partir du bien de la requérante et la prive d'une partie de la vue qu'elle avait sur le bois de Thy et l'environnement d'intérêt paysager que constitue le site du Sclage dans lequel se trouve sa résidence; qu'un tel préjudice est grave; qu'il doit être considéré comme difficilement réparable dès lors que la démolition de ce bâtiment est à ce jour purement hypothétique".

7. Le 25 août 1995, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Genappe retire le permis du 31 mars 1995.

8. La Région wallonne ayant cité les consorts FRANCOIS devant le tribunal correctionnel de Nivelles, les autorités concernées (collège des bourgmestre et échevins et fonctionnaire délégué) se sont mises d'accord sur les travaux d'aménagement à imposer au requérant en intervention, et ce conformément à l'article 67 du CWATUP.

Selon le requérant en intervention, l'affaire aurait dû être plaidée en décembre 1997, mais aurait été remise, afin de permettre à ce dernier d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme à la suite des modifications apportées au Code wallon par le décret du 27 novembre 1997. Selon la requérante, l'affaire devait être plaidée à l'audience du 1^{er} octobre 1999.

9. Le 24 juin 1998, les époux FRANCOIS introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet "la transformation et l'agrandissement d'un bâtiment", sur

un bien sis à 1470 Baisy-Thy, chemin de l'Alfer, cadastré section B, n° 10 W, 1 NT. Les travaux envisagés concernent à la fois l'ancienne grange, le bâtiment arrière, construit en partie en 1994, ainsi que le volume de liaison. On en revient donc, sous réserve de quelques modifications, à la première demande. Il s'agit, en partie, d'une demande de permis de régularisation. Il est accusé réception de la demande en date du 30 juin 1998.

10. La demande est soumise à la commission consultative de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.) qui, après en avoir délibéré les 19 et 26 août 1998, émet, le 26 août 1998, un avis favorable.

Une enquête publique est organisée du 19 août 1998 au 3 septembre 1998, au cours de laquelle sont déposées :

- 12 lettres d'opposition au projet;
- une pétition signée par 62 personnes soutenant le projet;
- 2 lettres de soutien au projet;

11. En sa séance du 24 septembre 1998, le collège émet, sur la demande, un avis défavorable rédigé comme suit :

" Attendu que l'affectation d'habitation sollicitée par la demande de permis d'urbanisme n'est pas conforme à l'article 35 du CWATUP en ce qu'il n'apparaît pas de ladite demande que la construction à régulariser est indispensable au logement d'exploitants dont l'agriculture constitue la profession;

 Attendu que l'article 111 du CWATUP dispose, à propos des bâtiments non conformes à la destination d'une zone : "A l'exception des zones naturelles ou des périmètres de point de vue remarquable, les bâtiments existants 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;

Attendu que la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame FRANCOIS-JACZYNSKA, en ce qu'elle vise notamment à obtenir la régularisation d'importants travaux de construction de volumes adjacents à l'immeuble préexistant, ne répond pas au prescrit de l'article 111 précité;

Que la notion d'agrandissement à laquelle fait référence cette disposition doit en effet s'entendre dans son acception courante;

Qu'une telle notion suppose que l'agrandissement à autoriser demeure de taille réduite par rapport au bâtiment existant à agrandir, sans quoi il s'agit de la construction d'un nouveau bâtiment, certes adjacent à un bâtiment préexistant, mais certainement pas de l'agrandissement dudit bâtiment préexistant;

Qu'il ne peut, à cet égard, être raisonnablement soutenu que, par leur ampleur et en ce qu'ils sont relatifs à la construction de nouveaux volumes adjacents au bâtiment préexistant, les travaux dont la régularisation est sollicitée répondent à la notion d'agrandissement;

Qu'en effet, les travaux relatifs à ces nouveaux volumes représentent une extension de plus de deux fois la superficie du bâtiment originaire, ce qui démontre que lesdits travaux sont liés à la construction d'un nouveau bâtiment et non à l'extension dudit bâtiment originaire;

Attendu que pourrait, par contre, répondre à la notion d'agrandissement, une demande de permis d'urbanisme visant à régulariser le bâtiment originaire augmenté du volume de liaison représenté par les plans joints à la demande actuelle;

Attendu que la présente délibération est, par ailleurs, conforme aux mesures de réparation précédemment sollicitées par le collège des bourgmestre et échevins ainsi que par le fonctionnaire délégué et visant à imposer une affectation agricole ou paragricole aux volumes nouvellement construits et adjacents au bâtiment préexistant tel que transformé";

12. Le fonctionnaire délégué émet, le 13 novembre 1998, un avis défavorable, en raison de l'absence de proposition de dérogation émanant du collège des bourgmestre et échevins.

13. Le 19 novembre 1998, le collège des bourgmestre et échevins décide de refuser le permis sollicité.

Cette décision est motivée comme suit :

" Vu l'enquête publique menée du 19/08/98 au 03/09/98 inclusivement et les réclamations introduites contre la demande par :

- Françoise LA BARRE, 21 rue Bruyère Delvigne, 1470 BOUSVAL;
- M. et M^{me} PINCKAERS, 2 chemin de l'Alfer, 1470 Bousval;
- Cercle Socio-Culturel "Les Amis de Bousval", 41 rue du Château, 1470 Bousval;
- Maître Philippe LEVERT, conseil de Mr. H. VAINSEL et M^{me} M. SCHMIT;
- René et Thérèse LANGE, 12 rue Bruyère Delvigne, 1470 Bousval;
- Jean-Marie COLLET, B. QUINET, A.S. COLLET, 6 rue Bruyère Delvigne, Bousval;
- M. ou M^{me} WITULARRO, 1 chemin de l'Alfer, 1470 Bousval;
- DE CLYNSEN René, 14 rue Bruyère Delvigne, 1470 Bousval;
- PEETERS Paule, 25 drève des Mésanges, 1470 Baisy-Thy;
- ROBERT Annie et Jacques, 23 rue Bruyère Delvigne, 1470 Bousval;
- ROBERT Yves, 3 A rue Capouillet, 1060 Bruxelles;
- ROSILLON O., rue G.J. Leclercq 8, 1160 Bruxelles;
- FOURNY M. pour Environnement Dyle, 43 rue Fontaine l'Evêque, 1471 Loupoigne;

Attendu que les principaux reproches émis à l'encontre de la demande peuvent être résumés comme suit :

- violation du plan de secteur et inapplicabilité de l'article 111 du CWATUP. Il ne s'agit pas d'un agrandissement ou d'une transformation mais d'un bâtiment en ruine servant de prétexte à la construction d'une nouvelle habitation;
- non respect du caractère paysager de la zone et mauvaise intégration au site bâti. Site d'une qualité biologique exceptionnelle;
- construction d'un bâtiment le long d'une voirie non équipée;
- régularisation d'une situation infractionnelle;
- création d'un précédent;

Attendu que 2 lettres émanant de Monsieur et Madame WAMPACH et de Monsieur et Madame DECOUX accompagnées de la copie d'une pétition, sont en faveur du projet énonçant les difficultés de Monsieur et Madame FRANCOIS et estimant que le projet s'intègre parfaitement au site;

Attendu que les constructions à régulariser sont situées en bordure d'une voirie aménagée, équipée, dûment pourvue en eau, électricité et éclairage public;

Attendu que les constructions à régulariser se situent en zone agricole et dans un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01/12/81;

Attendu que l'affectation d'habitation sollicitée par la demande de permis d'urbanisme pour l'ensemble desdites constructions à régulariser n'est pas conforme à l'article 35 du CWATUP relatif à la zone agricole;

qu'il n'apparaît en effet pas de la demande de permis d'urbanisme que les constructions à régulariser soient indispensables au logement d'exploitants dont l'agriculture constitue la profession;

Attendu que l'article 111 du CWATUP permet cependant des dérogations au plan de secteur au bénéfice de bâtiments non conformes à la destination de la zone dans laquelle ils sont inscrits;

que cette disposition, d'interprétation restrictive, vise les seuls travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction et les changements d'affectation ainsi que le confirment les travaux préparatoires du CWATUP qui font état de la transformation d'«une ferme en dancing ou en club house d'un golf situés en zone agricole» et ce, en vue d'assurer le recyclage de bâtiments dont le gabarit ou les qualités architecturales établissent qu'il faille en assurer la sauvegarde ou la reconversion;

Attendu que la demande de permis d'urbanisme de régularisation ne répond pas au prescrit de l'article 111 du CWATUP;

que les constructions à régulariser ne visent nullement des travaux de transformation ou de reconstruction;

que la notion d'agrandissement doit quant à elle s'entendre dans sa seule acception courante;

qu'une telle notion suppose que l'agrandissement à autoriser demeure de taille réduite par rapport au bâtiment préexistant à agrandir;

qu'à défaut, il s'agit de la construction d'un nouveau bâtiment, certes adjacent au bâtiment préexistant, mais certainement pas de l'agrandissement dudit bâtiment préexistant;

qu'à ne pas admettre cette thèse, la notion d'agrandissement serait non seulement dénaturée mais

permettrait encore tous les excès en contravention avec l'esprit même de l'article 111 du CWATUP qui vise à assurer la sauvegarde ou la reconversion de bâtiments qui doivent être conservés sur le plan architectural;

Attendu que les nouvelles constructions à régulariser représentent une extension de plus de deux fois la superficie au sol du bâtiment originaire;

qu'il s'agit dès lors de travaux liés à la construction d'un nouveau bâtiment et non à l'agrandissement du bâtiment originaire;

que la demande de permis d'urbanisme de régularisation ne répond de ce fait pas au prescrit de l'article 111 du CWATUP;

Attendu que pourrait par contre répondre à la notion d'agrandissement, une demande de permis d'urbanisme de régularisation visant à affecter à l'usage d'habitation le seul volume de liaison, de taille réduite; le reste des nouvelles constructions devant quant à lui être conforme au prescrit de l'article 35 du CWATUP;

qu'une telle nouvelle demande de permis d'urbanisme de régularisation serait par ailleurs compatible avec les mesures de réparation, précédemment sollicitées par le collège des bourgmestre et échevins ainsi que par le fonctionnaire délégué et visant à imposer une affectation agricole ou para-agricole aux volumes nouvellement construits et adjacents au bâtiment préexistant tel que transformé";

14. Par une lettre du 4 janvier 1999, Monsieur et Madame B. FRANCOIS introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision précitée.

15. Après avoir entendu notamment les demandeurs de permis, la commission d'avis instituée par l'article 120 du CWATUP rend l'avis suivant le 21 janvier 1999 :

" La commission constate que le projet n'a fait l'objet d'aucune proposition motivée de dérogation de la part du conseil des bourgmestre et échevins, qui a d'ailleurs remis un avis défavorable.

La commission suggère néanmoins que commune et demandeurs examinent l'opportunité de proposer au Gouvernement wallon une dérogation motivée sur la base de l'article 111 du CWATUP estimant que les autres conditions de la disposition sont rencontrées. En particulier, en ce qui concerne la destination du bâtiment à

agrandir, destination qui à la différence du premier projet ayant fait l'objet d'une annulation par le Conseil d'Etat (qui estimait que l'art. 186 ancien n'était pas applicable faute de preuve de ce que la destination du bâtiment agrandi n'était pas conforme à la zone agricole) peut s'envisager par rapport à la destination future du projet.

En ce qui concerne l'intégration au site bâti ou non bâti, la commission constate que le projet, bien que situé en zone agricole, s'inscrit dans une unité spatiale d'habitat dispersé et qu'il s'inscrit pleinement dans la philosophie du R.G.B.S.R. du plateau limoneux brabançon".

16. Le 25 mars 1999, le collège des bourgmestre et échevins de Genappe décide de proposer de déroger au plan de secteur de Nivelles, en vue de l'application de l'article 111 du CWATUP.

Cette décision est motivée comme suit :

" Attendu que les demandeurs ont introduit en date du 04/01/99 un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision du collège des bourgmestre et échevins;

Attendu que la comparution des parties a eu lieu à l'audience du 21/01/99 au Ministère de la Région wallonne - D.G.A.T.L.P. - 1 rue des Brigades d'Irlande à 5100 Namur;

Attendu que Madame DE GIETER, échevine de l'urbanisme, déléguée par le collège des bourgmestre et échevins s'est rendue à l'audience précitée;

Attendu que le bien, objet de la demande, se situe en zone agricole dans un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01/12/81;

Vu l'article 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Attendu que l'article 111 du CWATUP permet cependant des dérogations au plan de secteur, au bénéfice de bâtiments non conformes à la destination de la zone dans laquelle ils sont inscrits : «à l'exception des zones naturelles, ou des périmètres de point de vue remarquable, les bâtiments existants 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»;

Attendu que le refus de permis d'urbanisme, dont objet à l'alinéa 3, portait sur une lecture restrictive de l'article 111, n'admettant pas que l'agrandissement puisse être sans limites, et dans le cas présent porté à plus de 2 fois la superficie au sol du bâtiment originaire;

Attendu qu'il ressort des discussions qui ont eu lieu lors de l'audience fixée le jeudi 21/01/99 à laquelle était présente Madame DE GIETER, échevine de l'urbanisme, que l'article 111 permet des travaux de transformation et d'agrandissement, sans que cette notion d'agrandissement ne doive être interprétée de manière restrictive; que cette notion n'apparaît pas dans le texte de l'article;

Attendu qu'il existe sur le terrain un bâtiment de 7,35 m x 6,85 m + 2,57 m x 2,85 m; que le projet présenté vise la transformation de ce bâtiment en hall, cuisine, séjour, 2 chambres, et un coin douche, et son agrandissement par une salle à manger, une salle de jeux, un bureau, une buanderie, un garage, un hall de nuit, deux chambres et une salle de bain;

Attendu que les constructions à réaliser sont situées en bordure d'une voirie aménagée, équipée, dûment pourvue en eau, électricité et éclairage public;

Vu l'avis émis par la C.C.A.T. le 19/08/98 et le 26/08/98;

Vu l'avis émis par les pompiers de Nivelles le 27/07/98;

Vu l'avis émis par le Ministère de l'Agriculture le 18/08/98;

Vu l'enquête publique réalisée du 19/08/98 au 03/09/98 inclusivement;

(...)".

17. Le 25 mai 1999, Monsieur et Madame FRANCOIS adressent au Gouvernement wallon la lettre de rappel prévue à l'article 121 nouveau du CWATUP.

18. Par un arrêté du 14 juin 1999, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports accueille le recours introduit par Monsieur et Madame FRANCOIS et accorde le permis d'urbanisme que ces derniers ont sollicité.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué par le présent recours, est motivée de la manière suivante :

" Considérant que l'article 120 du Code wallon institue une commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 du même Code; que cette commission a transmis en date du 1^{er} février 1999 l'avis suivant :

«La commission constate que le projet n'a fait l'objet d'aucune proposition motivée de dérogation de la part du collège des bourgmestre et échevins, qui a d'ailleurs remis un avis défavorable.

La commission suggère néanmoins que commune et demandeurs examinent l'opportunité de proposer au Gouvernement wallon une dérogation motivée sur la base de l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine estimant que les autres conditions de la disposition sont rencontrées. En particulier, en ce qui concerne la destination du bâtiment à agrandir, destination qui, à la différence du premier projet ayant fait l'objet d'une annulation par le Conseil d'Etat (qui estimait que l'article 186 ancien n'était pas applicable faute de preuve de ce que la destination du bâtiment agrandi n'était pas conforme à la zone agricole) peut s'envisager par rapport à la destination future du projet.

En ce qui concerne l'intégration au site bâti ou non bâti, la commission constate que le projet, bien que situé en zone agricole, s'inscrit dans une unité spatiale d'habitat dispersé et qu'il s'inscrit pleinement dans la philosophie du règlement général sur les bâtisses en site rural du plateau limoneux brabançon»;

Considérant que les parcelles des demandeurs sont reprises en zone agricole avec, en surimpression, un périmètre d'intérêt paysager, au plan de secteur de Nivelles, approuvé par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981;

Considérant que l'article 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine 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»;

Considérant que l'article 452/22 du même code dispose que «le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recomposition du paysage. Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage»;

Considérant que les demandeurs ne sont pas agriculteurs, que le projet contrevient manifestement à la destination de la zone agricole; que la direction générale de l'agriculture a cependant émis, le 18 août 1998, un avis favorable dans la mesure où «le projet ne nuit pas aux intérêts de l'agriculture»;

Considérant que la présente demande fait suite à l'arrêt du Conseil d'Etat n° 47.688 du 31 mai 1994 qui a annulé le permis de bâtir délivré le 30 septembre 1993 à M. FRANCOIS pour le réaménagement d'un bâtiment rural, au motif, notamment, que «pour faire application de l'article 186 du même code, l'autorité compétente doit démontrer que la destination du bâtiment en cause ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur; qu'en l'espèce, cette démonstration fait défaut»;

Considérant que le nouvel article 111 du Code wallon dispose que «A l'exception des zones naturelles ou des périmètres de point de vue remarquable, les bâtiments existants dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction. Le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit doit s'intégrer au site bâti ou non bâti»;

Considérant, par ailleurs, que l'article 114 dudit Code précise que «le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi que l'avis de la commission communale, si elle existe, et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins»;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée conformément aux articles 330 et suivants du Code wallon; que 12 lettres de réclamation ont été introduites au cours de ladite enquête, portant, notamment, sur la mauvaise intégration de la construction au site, le non-équipement de la voirie, le fait qu'il s'agit de la régularisation d'une situation infractionnelle, et, enfin, le risque de précédent; qu'en outre, une lettre de pétition au projet des demandeurs, comportant plus de soixante signatures, a également été déposée;

Considérant que la voirie dont question est, cependant, pourvue de tous les équipements requis et dessert déjà plusieurs habitations; que l'arrêté royal du 19 décembre 1997 relatif aux mesures de protection contre l'incendie et l'explosion imposant une largeur minimale pour les voies d'accès n'est pas applicable à la construction d'habitations unifamiliales; qu'il y a, en outre, lieu de considérer que la construction projetée, qui s'inscrit totalement dans la philosophie des

dispositions du règlement général sur les bâtisses en site rural applicables au plateau limoneux brabançon, s'intégrera au site dont question et remplit les conditions d'application de l'article 111 précité;

Considérant, en effet, que l'affectation future de la construction contrevient à la destination de la zone agricole telle que définie par l'article 35 précité;

Considérant, de surcroît, que, selon la doctrine, «la notion de transformation n'exclut nullement ni des travaux importants, ni l'augmentation du volume bâti, fut-elle considérable» (Me HAUMONT, Répertoire notarial 1996, p. 313); qu'«aucune limite explicite n'est prescrite pour les travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction. Cependant, pareilles limites doivent être appréciées au cas par cas, au regard de la condition d'exigence d'intégration au site bâti et non bâti (Me BOUILLARD, commentaire systématique du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, p. 163)»;

Considérant que le projet a été modifié par rapport à celui autorisé en 1993; que le volume de la maison est moins important et que les fonctions ont été redistribuées;

Considérant qu'il appert d'un examen des plans et des documents relatifs au site dont l'objet que le bâtiment ainsi réalisé ne créera aucun hiatus dans le paysage dans lequel il s'insère tant par son implantation, l'articulation des volumes, leurs proportions, les matériaux utilisés, que par la présence d'habitat dispersé aux alentours;

Considérant qu'en séance du 26 août 1998, la commission consultative communale d'aménagement du territoire a émis un avis favorable envers le projet des demandeurs;

Considérant, conformément à l'article 123 du Code wallon, que le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Genappe a adopté, en séance du 25 mars 1999, une proposition motivée de dérogation telle que visée par l'article 114 susmentionné;

Considérant, par conséquent, que les conditions d'application des articles 111 et 114 précités sont rencontrées;

(...)"

Considérant que, par requête introduite le 28 juillet 1999, Bruno FRANCOIS demande à intervenir dans la

procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 108, 114, 117, 119 à 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance et de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir; que, dans la seconde branche de ce moyen, elle fait valoir que la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 25 mars 1999 constitue un revirement d'attitude par rapport à sa décision de refus de permis d'urbanisme du 19 novembre 1998; que, selon elle, ce revirement d'attitude est insuffisamment motivé puisque le seul motif énoncé est l'erreur d'interprétation de l'article 111 nouveau du CWATUP, ce qui ne constituerait pas un motif admissible;

Considérant que l'article 111 du CWATUP énonce ce qui suit :

" Des bâtiments non conformes à la destination d'une zone.

A l'exception des zones naturelles ou des périmètres de point de vue remarquable, les bâtiments existants 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.

Le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit doit s'intégrer au site bâti ou non bâti";

que l'article 114 du même code, qui figure dans la même section que l'article 111 précité, est rédigé comme suit :

" Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à l'avis de la commission communale, si elle existe, et

qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins»;

Considérant qu'il résulte de la combinaison de ces deux articles notamment que la dérogation visée à l'article 114 doit être proposée par le collège des bourgmestre et échevins et que cette proposition doit être motivée, que la motivation doit porter sur le caractère exceptionnel de la dérogation et, s'agissant de l'article 111, sur l'intégration du bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit, au site bâti ou non bâti;

Considérant qu'en l'espèce, il n'est pas discuté que le projet qui fait l'objet de la demande de permis n'est pas conforme à la destination de la zone; qu'il faut donc qu'une dérogation soit demandée; que la proposition de dérogation formulée le 25 mars 1999 par le collège des bourgmestre et échevins se borne à faire valoir l'erreur d'interprétation de l'article 111 commise par le collège, sans aucunement motiver la dérogation proposée quant à son caractère exceptionnel et à l'intégration du bâtiment projeté au site bâti ou non bâti; qu'ainsi, en cette branche, le moyen est manifestement sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'acte attaqué, que la requérante fait valoir que "la construction projetée s'inscrit dans un cadre environnemental et une haute qualité paysagère" qui "fait l'objet d'une protection particulière de par la surimpression «zone d'intérêt paysager» figurant au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, laquelle confirme donc la valeur esthétique du paysage"; qu'elle relève que "les travaux projetés sont en contradiction avec ces prescriptions"; qu'elle insiste sur la perte de la vue qu'elle a actuellement de sa maison, sur l'atteinte à l'environnement particulier du site des "Hauteurs du Sclage" que vont subir non seulement la requérante mais aussi les riverains et promeneurs et sur la perte de

l'intimité qu'elle peut retirer de sa propriété; qu'elle se réfère aussi à l'arrêt n° 54.774 du 31 juillet 1995 qui, à propos du précédent projet auquel l'actuel projet ressemble, a admis l'existence d'un risque du préjudice grave et difficilement réparable; qu'elle invoque, à cet égard, l'autorité de chose jugée;

Considérant que l'autorité de chose jugée que la requérante attache à l'arrêt n° 54.774 du 31 juillet 1995 quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable ne peut être retenue en l'occurrence, puisque l'acte administratif dont la suspension de l'exécution est demandée, n'est pas le même;

Considérant que la notion d'intégration au site bâti que vise l'article 111 nouveau du CWATUP est distincte de la notion de risque de préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'acte attaqué; qu'en ce qui concerne ce dernier, il résulte de la descente sur les lieux à laquelle le Conseil d'Etat a procédé que la construction projetée, qui se situe juste en face de l'habitation de la requérante dont elle est séparée par le jardin situé devant cette habitation et par une route étroite, est destinée à remplacer, par agrandissement, un petit immeuble; qu'une bonne partie de la vue dont disposait la requérante depuis sa propriété, à l'avant de celle-ci, essentiellement vers la gauche et vers la droite, est sauvegardée tandis que la vue est très largement, voire totalement, préservée des autres côtés de cette habitation; qu'au surplus, juste en face de l'habitation de la requérante, à front de rue sur la propriété de l'intervenant, sera plantée une haie tandis que le jardin avant de la requérante est, lui aussi, bordé d'une haie à front de rue; qu'il n'apparaît pas, dès lors, que l'exécution de l'acte attaqué risque de causer à la requérante, et partant aux autres riverains, plus éloignés, et aux promeneurs un préjudice qui puisse être qualifié de grave, l'immeuble projeté n'étant par ailleurs

pas d'une hauteur démesurée par rapport à celui de la requérante et compte tenu de la pente naturelle du terrain; que, en raison des haies précitées, la perte d'intimité sera extrêmement réduite, à la supposer existée; que la circonstance qu'il s'agit d'une zone d'intérêt paysager ne signifie pas, ipso facto, que la transformation par agrandissement d'un immeuble est constitutive d'un préjudice grave;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Bruno FRANCOIS dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Bruno FRANCOIS, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le onze février deux mille
par :

MM. HANOTIAU, président de chambre,
SCOHY, greffier assumé.

Le Greffier ass., Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.