

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 102.507 du 13 janvier 2002

A. 115.069/XIII-2503

En cause :

PIERARD Vincent,

ayant élu domicile chez
Me B. VAN DORPE, avocat,
Loofstraat 39
8500 Kortrijk,

contre :

la Région wallonne, représentée
par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme et
de l'environnement.

Partie intervenante :

La S.C. "Le Foyer saint-ghislainois",

ayant élu domicile chez
Me C. CRAPPE, avocat,
Rue N.-D. Débonnaire, 16
7000 Mons.

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DU CONSEIL D'ETAT,
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la demande introduite le 12 janvier 2002 par Vincent PIERARD, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement de la Région wallonne du 15 novembre 2001, octroyant un permis d'urbanisme à la Société coopérative Le Foyer saint-ghislainois, relative à un bien sis à Saint-Ghislain (Villerot),

rue Billemont, cadastré section A, n° 289 c, 286 pie, 289 h et 292 a, et tendant à la démolition d'un bâtiment de ferme et à la construction d'un ensemble de 10 logements;

Vu l'ordonnance du 12 janvier 2002, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le 13 janvier 2002 à 14.30 heures;

Vu la requête introduite le 13 janvier 2002 par la S.C. "Le Foyer saint-ghislainois" qui demande à intervenir dans la présente procédure en suspension d'extrême urgence;

Entendu en son rapport Mme GUFFENS, conseiller d'Etat, président f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me B. VAN DORPE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me C. CRAPPE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. S. SAINT-VITEUX, Premier auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 15 décembre 2000, le fonctionnaire délégué reçoit, en application de l'article 127 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), un dossier de demande de permis d'urbanisme introduit par la société coopérative "Le Foyer saint-ghislainois" et tendant à la démolition d'une ferme et à la construction de dix logements sur un terrain sis à Saint-Ghislain(Villerot), rue Billemont, cadastré section A, n° 289 c, 286 pie, 289 h et 292 a.

Au plan de secteur de Mons-Borinage, le terrain se situe en zone d'habitat à l'exception de la parcelle arrière n° 286, reprise en zone d'espaces verts.

2. Une enquête publique est organisée du 22 février au 9 mars 2001, en application de l'article 330, 2°, du CWATUP, lequel impose celle-ci quand la demande porte sur "la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur dépasse de trois mètres au moins celle des bâtiments situés sur les propriétés voisines, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions".

Cette enquête suscite une pétition d'habitants riverains du projet s'opposant notamment à la "démolition d'une ferme de plus de 200 ans en pierres de la région et l'un des derniers vestiges de Villerot à rénover", et souhaitant "la rénovation en respect des traditions et du patrimoine".

Le requérant et son épouse, dépose, en même temps que la pétition, une réclamation circonstanciée allant dans le même sens, outre des remarques quant à l'emplacement des fenêtres projetées.

3. Le 7 mai 2001, le fonctionnaire délégué refuse le permis d'urbanisme dans les termes suivants :

"(...)

Vu l'avis favorable du 26/03/2001 du Collège des bourgmestre et échevins de Saint-Ghislain;

Considérant que la ferme à démolir, établie à front de voirie participe à la structure du tissu bâti et marque un alignement traditionnel caractéristique;

Considérant qu'en date du 3 avril 2001, la Chambre provinciale des Monuments, sites et fouilles a émis un avis défavorable sur la démolition de cette ferme qui présente un intérêt patrimonial intrinsèque (la grange et le corps de logis) et qui, par l'intérêt de son volume, participe également au paysage;

Considérant que la Commission estime plus opportun d'envisager un projet de réaffectation afin de garantir la sauvegarde de ce bien qui présente encore un bon état de conservation;

Considérant de plus que le projet a suscité des oppositions des riverains (réclamation + pétition);

Considérant que celles-ci portent principalement sur :

- le nombre élevé de logements prévus qui risque de perturber la tranquillité du voisinage;
- la destruction de la ferme de caractère, de plus de 200 ans;
- la création d'un "parc" avec accès piétons dans la zone d'espaces verts violant l'intimité et la sécurité du voisinage;
- des nombreuses prises de vue latérales;
- l'absence de plan de bornage, de plan d'aménagement des abords, ainsi que d'étude du sol;

Considérant que ces réclamations sont fondées;

Considérant de plus que l'implantation arrière des logements 7, 8 , 9 et 10 nécessite la création d'une voirie de près de 80 mètres de longueur à travers la parcelle, (voirie pour laquelle aucun plan n'est présenté, excepté sur le plan d'implantation);

Considérant également que l'ordonnance des façades s'écarte de la typologie traditionnelle de la zone notamment par la création de larges baies d'un auvent en façade principale, et de décrochements au niveau des façades Nord-Ouest et Nord-Est;

ARRETE :

Article 1^{er}- Le permis est refusé pour les motifs sus-énoncés afin de préserver le caractère architectural de la zone et patrimonial de la ferme, ainsi que le droit des tiers.

Article 2- (...)”.

4. Le 5 juillet 2001, le Foyer saint-ghislainois introduit un recours en annulation au Conseil d'Etat (A. 106.967/XIII-2249)

5. Dans une lettre datée du 10 juillet 2001 et qui semble avoir été adressée à tous les signataires de la pétition, dont le requérant, le Foyer saint-ghislainois fait notamment valoir qu'il avait, dans un premier projet, prévu la rénovation de la ferme dite "Taulet" mais qu'à la suite d'une réunion le 17 mars 1998 avec la Région wallonne,

bailleur de fonds, la S.W.L., autorité de tutelle du Foyer, et la ville, il est apparu que le coût de la rénovation était excessif eu égard à la valeur et à l'état du bâtiment. Le Foyer indique que le projet actuel tient compte de la disposition "intrinsèque" (sic) de l'ancien bâti.

Cette lettre n'informe pas son destinataire de l'introduction d'une nouvelle demande.

6. Le 11 juillet 2001, le Foyer saint-ghislainois semble avoir introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme.

7. Le 15 novembre 2001 intervient l'arrêté attaqué libellé comme suit :

"Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu la demande introduite le 11 juillet 2001 par la société coopérative le Foyer saint-ghislainois, reçue le 13 juillet 2001, relative à un bien sis (...) et tendant à la démolition d'un bâtiment de ferme et à la construction d'un ensemble de 10 logements;

Vu l'article 127 du CWATUP (...);

Vu l'article 274bis du Code précité (...);

Vu l'article 272 du Code précité (...);

Vu l'avis favorable émis par le Collège des bourgmestre et échevins de la ville de Saint-Ghislain en date du 26 mars 2001;

Considérant que le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Mons, approuvé par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983, à l'exception de la partie cadastrée 286, reprise en zone d'espaces verts;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Considérant que le bâtiment de ferme existant a été, lors de la réunion plénière du 17 mars 1998 en vue de l'application de l'article 74 du Code du Logement, reconnu comme étant insalubre améliorable, tout en précisant qu'il s'agit d'une rénovation lourde dont les coûts seraient équivalents ou supérieurs à ceux d'une reconstruction;

Considérant que la conclusion du procès-verbal de ladite réunion plénière indiquait à l'unanimité que seul un projet de démolition-reconstruction était envisageable; que le bâtiment est toujours inoccupé depuis et a continué à se dégrader; que sa structure, et particulièrement l'absence quasi totale de fondations, ne permettent pas plus aujourd'hui qu'à l'époque d'envisager la réhabilitation du bien;

Vu l'avis émis en date du 3 avril 2001 par la Chambre provinciale des Monuments, Sites et Fouilles;

Considérant que le projet vise à remplacer les bâtiments existants par dix logements; que l'implantation de la nouvelle construction conservera la trame de l'ancienne ferme;

Considérant que le traitement architectural vise à préserver les caractéristiques essentielles en terme de gabarit et de volumétrie de la situation actuelle; que les matériaux utilisés sont conformes aux caractéristiques locales; que le traitement des ouvertures privilégie une lecture conforme au bâti environnant;

Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;

Vu les résultats de l'enquête publique, laquelle a donné lieu à plusieurs réclamations; que celles-ci portent essentiellement sur le nombre de logements et les désagréments qu'ils seraient susceptibles de générer ainsi que sur la démolition de la ferme;

Considérant que la densité de logements prévue (10 unités) est conforme à celle rencontrée dans le contexte local; qu'il s'agit d'un principe fondamental du S.D.E.R et de l'action du Gouvernement wallon que de privilégier la densification du logement en zone d'habitat;

Considérant que le bâtiment existant n'est plus susceptible de recevoir aucune affectation;

Considérant que les réclamations paraissent dès lors peu fondées;

Considérant que le projet participe à l'éradication d'un chancre et à la redynamisation du village;

Considérant que le projet n'est pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone ni son caractère architectural;

Considérant dès lors, au vu des éléments présentés, que le permis d'urbanisme peut être délivré;

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRETE :

Article 1 - Le permis sollicité par la société coopérative le Foyer saint-ghislainois est ACCORDE.

(...)”

8. Le permis d’urbanisme a été porté à la connaissance du requérant par un courrier adressé par la ville de Saint-Ghislain et posté le 10 janvier 2002.

9. Selon le requérant, l’entrepreneur est venu, le 11 janvier 2002, installer des barrières pour délimiter les travaux et a apposé sur une des barrières une feuille avec entre autres les indications suivantes : “Démolition de la ferme. Date de début des travaux 14.1.2002. Date de fin des travaux 14.1.2002”;

Considérant que la société coopérative de constructions d’habitations sociales “Le Foyer saint-ghislainois” demande à intervenir dans la procédure de suspension d’extrême urgence; qu’il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la “violation de la décision du fonctionnaire délégué, violation du principe de l’autorité d’une décision administrative définitive” et de la “violation du devoir de motivation formelle et de motivation matérielle”; qu’il fait valoir que la décision attaquée est en contradiction avec la décision de refus du fonctionnaire délégué, laquelle a exactement le même objet et est devenue définitive;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la “violation du devoir de motivation formelle et de motivation matérielle”, en ce que la décision fait référence à un avis émis par le collège des bourgmestre et échevins du 26 mars 2001, antérieur à la demande introduite le 11 juillet 2001, ainsi qu’à l’avis négatif émis par la Chambre provinciale des Monuments, sites et fouilles émis le 3 avril 2001;

Considérant que la partie intervenante estime que l’instruction menée dans le cadre de la première demande, et, plus précisément, l’avis du collège des bourgmestre et échevins, reste d’actualité, s’agissant du même projet architectural; que, selon elle, la décision attaquée pouvait s’y référer;

Considérant, sur les deux moyens réunis, que le CWATUP n'ouvre pas de recours administratif contre la décision du fonctionnaire délégué refusant le permis demandé sur la base de l'article 127; que, dès lors, le demandeur de permis n'a le choix qu'entre, d'une part, introduire un recours au Conseil d'Etat, et, d'autre part, introduire une nouvelle demande; que c'est cette solution qu'a choisie le Foyer saint-ghislainois; que s'agissant d'une nouvelle demande, l'autorité compétente n'est en principe pas tenue par la décision précédente, prise par le fonctionnaire délégué; que, cependant, la décision attaquée opérant un revirement d'attitude, le ministre devait justifier celui-ci; qu'à défaut pour le Conseil d'Etat d'être en possession du dossier administratif et en l'absence de la partie adverse, il doit être tenu pour établi que la décision incriminée ne justifie pas à suffisance ce revirement d'attitude; que, surtout, la décision se fonde sur l'instruction qui s'est déroulée dans le cadre de la première demande, alors que, statuant sur une nouvelle demande, l'autorité compétente devait soumettre celle-ci à une nouvelle procédure d'instruction et donc à une nouvelle enquête publique, un nouvel avis du collège des bourgmestre et échevins et un nouvel avis éventuel de la Commission royale des Monuments, sites et fouilles (C.R.M.S.F.); que la décision incriminée se présente dès lors, en réalité, comme une véritable décision en réformation; que ce vice dans les motifs de droit s'apparente à un détournement de procédure; que, dans cette mesure, les moyens doivent être tenus pour sérieux;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant fait valoir que la décision permet la démolition d'une ancienne ferme située sur la parcelle adjacente de sa propriété où il a son domicile; qu'il cite l'avis de la Chambre provinciale des monuments, sites et fouilles et fait valoir qu'habitant lui-même dans une ancienne ferme à toute proximité, il sera directement confronté à la disparition d'une ancienne ferme bien caractérisée par l'avis susmentionné et la construction de 10 logements dans un environnement agricole, ouvert, calme et peu habité;

Considérant que la C.R.M.S.F. a, le 3 avril 2001, donné un avis défavorable à la démolition de la ferme "étant donné que le bien destiné à la démolition présente un intérêt patrimonial intrinsèque (la grange et le corps de logis) et que, par l'intérêt de son

volume, il participe également au paysage”; qu’elle ajoute qu’”il paraîtrait plus opportun d’envisager un projet de réaffectation afin de garantir la sauvegarde de ce bien qui présente encore un bon état de conservation”; que le service des Monuments et Sites de la direction de Mons de la Direction générale de l’aménagement du territoire, du logement et du patrimoine de la Région wallonne a, dans son avis du 9 avril 2001, indiqué qu’elle partageait les remarques de la C.R.M.S.F.; que la démolition d’une ancienne ferme caractéristique du paysage et à laquelle s’est opposée la C.R.M.S.F., doit être tenue pour grave dans le chef du requérant, celui-ci habitant sur la parcelle voisine, dans une ancienne ferme; qu’un tel préjudice est, dans les faits, irréversible;

Considérant que les deux conditions pour que puisse être ordonnée la suspension de l’exécution de l’arrêté incriminé sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande d’intervention formulée par la S.C. “Le foyer Saint-Ghislainois” dans la présente procédure en suspension est accueillie.

Article 2.

Est suspendue provisoirement l’exécution de l’arrêté du Ministre de l’Aménagement du territoire, de l’urbanisme et de l’environnement de la Région wallonne du 15 novembre 2001, octroyant un permis d’urbanisme à la Société coopérative le Foyer Saint-Ghislainois, relative à un bien sis à Saint-Ghislain (Villerot), rue Billemont, cadastré section A, n° 289 c, 286 pie, 289 h et 292 a, et tendant à la démolition d’un bâtiment de ferme et à la construction d’un ensemble de 10 logements.

Article 3.

La présente affaire est fixée pour confirmation à l'audience du 16 janvier 2002 à 10 heures.

Article 4.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{ème} chambre, le treize janvier deux mille deux par :

Mme GUFFENS,	Conseiller d'Etat, président f.f.,
M. HARMEL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

P. HARMEL.

S. GUFFENS.