

Texte français (Titre VI, chapitre II, de lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973).

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 162.889 du 28 septembre 2006

A.146.887/XIII-3252

En cause : **SCHYNS** Jean,
ayant élu domicile chez
Me Axel KITTEL, avocat,
Bergstrasse 1-3
4700 Eupen,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Yves MARICHAL, avocat,
boulevard d'Avroy 188
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 janvier 2004 par Jean SCHYNS qui demande l'annulation de l'arrêté du 12 novembre 2003 du Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement refusant, sur recours, le permis d'urbanisme demandé par Jean SCHYNS pour la régularisation de la transformation d'une habitation sur un bien sis Stockem 84a à Eupen et cadastré section G, n° 99c;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 29 septembre 2004 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 6 septembre 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 octobre 2005;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. KITTEL, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et Me J.-Y. MARICHAL, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. VERHULST, premier auditeur chef de section 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 de la cause se présentent comme suit:

1. Le 5 décembre 2002, Jean SCHYNS introduit une demande de permis de régularisation d'une construction sur une parcelle cadastrée section D, n° 96e, sise Stockem 84a à Eupen. Les plans joints à la demande indiquent toutefois comme référence cadastrale section G, n° 99c partie.

La parcelle se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par arrêté royal du 23 janvier 1979.

2. Le 29 avril 2003, la Commission royale des monuments et des sites émet un avis défavorable en raison de ce que le projet n'est aucunement adapté au style de construction rurale.

3. Le 9 mai 2003, le collège des bourgmestre et échevins d'Eupen donne un avis favorable conditionnel.

4. Le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable le 13 juin 2003 comme suit :

" (...)

Sur le plan de la légalité, le projet n'est pas admissible pour les raisons suivantes :

Le dossier ne peut être considéré comme complet. En effet, la situation existante autorisée n'est pas mentionnée sur les plans. Les plans ne précisent pas la partie autorisée et la partie à régulariser (soit situation «existante» et situation «projetée»).

En outre l'examen du projet suscite les remarques suivantes :

Si la partie à régulariser est la partie à l'extrémité du bâtiment (réalisée en blocs de béton), le projet ne peut être accepté. En effet, il «dénote» totalement avec les bâtiments existants, qui ont une volumétrie simple.

En effet, les éléments suivants ne s'intègrent pas au bâti existant :

- la volumétrie, qui n'est pas en continuité avec la volumétrie existante (pente de toiture différente - largeur plus importante);
- les balcons;
- les baies de fenêtre;
- les matériaux de façade;
- les lucarnes de toiture;
- la découpe au coin du bâtiment;
- le pignon non symétrique;
- etc.

La transformation ne peut définitivement pas être acceptée. J'émet dès lors un avis défavorable en ce qui la concerne.

(...)"

5. Le 20 juin 2003, le collège des bourgmestre et échevins d'Eupen refuse le permis sollicité.

6. Le 4 août 2003, le requérant introduit un recours auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 12 novembre 2003, le ministre rejette le recours et refuse le permis demandé. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est motivée comme suit :

" (...)

Considérant que toutes les parties ont été invitées à comparaître à une audience qui s'est déroulée le 6 octobre 2003;

Considérant que l'article 120 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine 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, le 29 octobre 2003, l'avis suivant :

« Vu le décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP (M.B. du 21 septembre 2002);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 modifiant le CWATUP en ce qui concerne la Commission d'avis et l'instruction des recours auprès du Gouvernement (MB du 23 septembre 2003);

Déplorant la politique du fait accompli;

Compte tenu de ce que la demande a pour objet la transformation d'une maison d'habitation (régularisation) sur une parcelle sise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;

Compte tenu de ce que le Collège des Bourgmestre et Echevins a refusé le permis d'urbanisme en date du 20 juin 2003 sur la base de l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué;

Vu la proposition de décision défavorable de la DGATLP qui précise que les plans sont incomplets; que si le bâtiment à régulariser est celui en blocs de béton situé sur la gauche, ce dernier ne s'intègre pas au cadre bâti existant (volumétrie différente, balcons, matériaux de façade, lucarnes dans la toiture, baies de fenêtres ...); que la DGATLP vise également l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles daté du 15 avril 2003;

Compte tenu de ce que la différence de niveau est peu perceptible mais peut occasionner des problèmes aux voisins; qu'il est de jurisprudence constante qu'un permis d'urbanisme ne peut être octroyé que tous droits civils saufs; qu'il y a désormais lieu de remettre le niveau de la toiture au même niveau que celle du voisin de droite;

Moyennant le respect de cette condition la Commission émet un avis favorable»;

Considérant que le bien visé est repris en zone d'habitat à caractère rural linéaire au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN, approuvé par Arrêté royal le 23 janvier 1979;

Considérant que la demande porte sur régularisation de la transformation d'une maison d'habitation;

Vu le procès-verbal du 29 janvier 2003;

Considérant qu'il y a lieu de regretter la politique du fait accompli;

Considérant que les plans fournis par le demandeur ne permettent pas de distinguer la situation existante autorisée et la situation projetée à régulariser; que, au vu du reportage photographique, il y a lieu de penser que le bâtiment réalisé en blocs de béton situé sur la gauche est le bâtiment à régulariser,

Vu l'environnement bâti à caractère rural constitué de constructions traditionnelles à la volumétrie simple;

Considérant que la volumétrie du bâtiment à régulariser n'est pas en continuité avec la volumétrie existante; qu'en effet la pente de toiture est différente et la largeur du bâtiment est plus importante;

Considérant qu'on constate d'autres éléments en rupture avec le bâtiment existant : absence de verticalité des baies de fenêtres et diversité des châssis,

matériaux de façade différents, présence de lucarnes dans la toiture, présence de balcons,...; que ces éléments ne sont pas caractéristiques du bâti à caractère rural;

Considérant que le projet crée une rupture par rapport au bâti existant; qu'il ne s'intègre dès lors pas à l'environnement bâti;

Vu l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles daté du 15 avril 2003 notamment motivé comme suit : «c'est avec regret que la Commission royale des Monuments et Sites prend acte de ladite demande de régularisation qu'elle ne peut toutefois approuver, car elle ne s'intègre absolument pas au bâti à caractère rural»;

Vu l'avis du Service Régional d'Incendie daté du 7 mai 2003;

Considérant au vu des éléments présentés ci-dessus qu'il convient de refuser le permis d'urbanisme sollicité;

(...)"

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 34, 11, 12 et 5 des lois sur l'emploi des langues en matière administrative, coordonnées le 18 juillet 1966, en ce que l'audition devant la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) (lire : la commission d'avis) et l'arrêté attaqué utilisent la langue française alors qu'il aurait dû être fait usage de la seule langue allemande;

Considérant que la partie adverse répond que la décision attaquée, telle qu'elle se trouve au dossier administratif, est rédigée en allemand et en français;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été faite en langue allemande; que la décision de refus du collège des bourgmestre et échevins d'Eupen a été prise en langue allemande; que le recours introduit auprès du Gouvernement a été formé en langue allemande;

Considérant qu'il ressort de l'article 36, § 1^{er}, alinéa 3, combiné avec l'article 34, § 1^{er}, alinéa 4, et avec l'article 12, alinéa 2, des lois sur l'emploi des langues en matière administrative, coordonnées le 18 juillet 1966, que l'arrêté ministériel attaqué devait être pris en allemand; qu'il ressort du dossier administratif que le ministre a signé un arrêté en langue française auquel a été joint une traduction en allemand dépourvue de toute signature; qu'à cet égard, le moyen est fondé;

Considérant, quant à l'avis de la commission d'avis sur les recours, qu'il ressort du dossier administratif qu'elle a donné un avis en langue française sur un recours rédigé en allemand; que, selon le requérant non démenti quant à ce par la partie adverse, son audition a eu lieu en langue française;

Considérant que l'article 120 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) était rédigé comme suit :

" Dans les dix jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement transmet :

1° à la personne qui a introduit le recours, un accusé de réception qui précise la date à laquelle a lieu l'audience visée à l'alinéa 4;

2° aux autres parties une copie du dossier de recours et de l'accusé de réception.

Il est créé auprès du Gouvernement une commission d'avis qui a son siège à Namur et dont le président et les membres sont nommés par le Gouvernement. Le président représente le Gouvernement.

Outre le président, la commission comprend six membres : deux membres sont choisis parmi les personnes proposées par la Commission régionale, deux membres sont choisis parmi les personnes proposées par l'ordre des architectes et deux membres sont choisis parmi les personnes proposées par les députations permanentes des conseils provinciaux. Le Gouvernement arrête les modalités de composition et de fonctionnement de la commission.

Dans les cinquante-cinq jours à dater de la réception du recours, les parties ou leurs représentants et la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine sont invités à comparaître devant la Commission. A l'audience, la direction générale fournit toutes les pièces qui lui ont permis d'établir son opinion, présente la proposition de décision qui devrait, à son estime, être faite au Gouvernement et en débat avec les parties. La Commission en dresse le procès-verbal et rend ensuite son avis.

Lorsque le dossier est relatif à un immeuble visé à l'article 109, un représentant de la Commission royale des monuments, sites et fouilles de la Région wallonne siège au sein de la Commission d'avis.

La Commission adresse l'ensemble des documents visés à l'alinéa précédent au Gouvernement";

Considérant qu'il ressort du procès-verbal d'audition de la commission d'avis sur les recours que cette audition a eu lieu en français alors que tant le demandeur de permis, auteur du recours, que les représentants de la ville d'Eupen étaient entendus; qu'il ressort également du dossier administratif que l'avis de la commission du 6 octobre 2003 est rédigé exclusivement en français alors que le ministre doit prendre sa décision en allemand;

Considérant que, pour les mêmes motifs que ceux qui imposent au ministre de prendre sa décision en allemand, la commission d'avis doit pouvoir entendre les parties, en l'occurrence le requérant et les représentants de la ville d'Eupen, en allemand et, s'agissant d'un débat, permettre à ceux-ci de le comprendre et d'y participer en allemand ce qui suppose que la D.G.T.A.L.P. produise en allemand sa proposition de décision et qu'au moins un membre de la commission ait justifié de la connaissance de la langue allemande; que, de même, l'avis doit être aussi établi en langue allemande, toute

la procédure relative à la demande de permis, en ce compris la procédure de recours, devant se dérouler en langue allemande; qu'à cet égard, le moyen est fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation du principe de la sécurité juridique et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en ce que le permis a été refusé nonobstant une prise de position en principe favorable de la D.G.A.T.L.P. alors qu'il n'est plus possible de faire les travaux de transformation aux étables;

Considérant qu'en réplique, le requérant fait valoir que les étables ont été modifiées substantiellement seulement à l'intérieur et peu à l'extérieur surtout quant aux fenêtres; qu'il fait état d'une lettre du 11 février 1987 du bourgmestre de la ville d'Eupen, rédigée comme suit :

" In Verfolg Ihrer kürzlichen Unterredung mit dem Leiter des Stadtbauamtes hat das Bürgermeister- und Schöffenkollegium zur Kenntnis genommen, dass Sie die Stallungen des Anwesens Stockem 84 in eine Wohnung umgebaut haben.

Für diesen getrennten Eingang wurde Ihnen die Hausnummer Stockem 84 A zugeteilt.

Wir bitten Sie, in Zukunft darauf achten zu wollen, dass Bauarbeiten gleich welcher Art (Neubau, Umbau, Vergrößerungen ...) die vorherige Genehmigung des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums und gegebenenfalls die Inanspruchnahme eines Architekten erfordern";

qu'il estime que, eu égard aux modifications ainsi réalisées, il n'est plus possible aujourd'hui d'y revenir de sorte que la partie adverse aurait dû en tenir compte;

Considérant que la lettre du 11 février 1987 du bourgmestre de la ville d'Eupen ne peut valoir permis de bâtir de régularisation à l'époque; que, d'ailleurs, cette lettre n'est pas signée "par le collège" alors que seul le collège des bourgmestre et échevins est compétent pour délivrer un permis de bâtir ou d'urbanisme;

Considérant qu'ayant procédé sans aucune autorisation à des travaux qui nécessitaient l'obtention préalable d'un permis, le requérant est malvenu de reprocher à la partie adverse de lui refuser un tel permis; qu'en effet, le poids du fait accompli ne peut jamais constituer un argument que l'autorité devrait prendre en considération dans l'exercice de son pouvoir de décision; que, quels que soient les travaux que le requérant a réalisés, dès lors qu'il n'a pas obtenu préalablement le permis que requiert le CWATUP, l'autorité est en droit de lui refuser un permis de régularisation, ce refus devant s'appuyer sur des motifs exacts en droit et en fait; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 12 novembre 2003 du Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement refusant, sur recours, le permis d'urbanisme demandé par Jean SCHYNS pour la régularisation de la transformation d'une habitation sur un bien sis Stockem 84a à Eupen et cadastré section G, n° 99c.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le vingt-huit septembre deux mille six, par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	KREINS,	président de chambre,
M ^{me}	GEHLEN,	conseiller d'Etat,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.