

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 68.773 du 9 octobre 1997

A.55.662/XIII-28

En cause : **SOBOTA** Daniel,
 ayant élu domicile chez
 Me François DAOUT, avocat,
 rue du Onze Novembre 9
 7000 Mons,

 contre :

 la Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 janvier 1994 par Daniel SOBOTA qui demande l'annulation de "l'arrêté du 5 novembre 1993 du Ministre de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Budget, rejetant le recours introduit par le requérant contre la décision du 29 mars 1993 de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut lui refusant le permis de bâtir pour la transformation d'une habitation unifamiliale en quatre logements, sise à Péruwelz, rue du Bas Coron 77, section D, 814 L";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 28 février 1997 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 31 juillet 1997, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 septembre 1997;

Entendu, en son rapport, M^{me} GEHLEN, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Fr. DAOUT, avocat, comparaissant pour le requérant et Me N. WEINSTOCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, auditeur;

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 de la cause se présentent comme suit :

1. Daniel SOBOTA, domicilié à Péruwelz, rue Victor Creteur, 112, est propriétaire d'une maison unifamiliale sise dans la même commune, rue du Bas Coron, 77, et cadastrée section D, n° 814 L.

Cette construction est classée en zone d'habitat par le plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz.

2. Le 27 août 1992, Daniel SOBOTA introduit auprès de l'administration communale de Péruwelz une demande de permis de bâtir en vue d'être autorisé à "transformer le logement unifamilial en plusieurs studios". Les plans font

apparaître l'intention d'y aménager quatre logements différents dont un serait créé dans une annexe située à l'arrière du bâtiment à front de rue et totalement séparée de ce dernier.

3. Le 13 octobre 1992, l'administration communale accuse réception de la demande.

4. Le même jour, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué avec l'avis favorable du collège des bourgmestre et échevins.

5. Le 12 novembre 1992, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable pour les raisons suivantes :

" Attendu qu'au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par arrêté royal à la date du 24 juillet 1981, la construction se situe en zone d'habitat;

Considérant qu'une unité d'habitation complète s'inscrit en arrière zone;

Considérant que cette zone est exclusivement réservée aux cours, jardins et extensions d'une fonction principale implantée dans le bâtiment à rue;

Considérant qu'il y a lieu de préserver le bon aménagement des lieux (contre) de telles sur-occupations".

6. En sa séance du 16 novembre 1992, le collège des bourgmestre et échevins refuse en conséquence le permis de bâtir demandé par Daniel SOBOTA.

7. Le 29 décembre 1992, Daniel SOBOTA introduit contre ce refus de permis un recours auprès de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut. Ce recours est fondé sur les motifs suivants :

" Le refus ne porte que sur la fonction abritée dans la partie nouvelle du projet, c'est-à-dire la création d'un logement dans l'extension d'une annexe existante et attenante au corps de logis principal, et non sur l'intégration de la construction au bâti existant.

Le recul de l'annexe par rapport au front principal de bâtisse est par ailleurs largement inférieur à celui de certaines constructions voisines pour lesquelles des unités d'habitation sont enclavées totalement dans le parcellaire.

Le logement est d'autre part accessible via un dégagement aménagé à cet effet dans le corps principal. La parcelle est située en zone d'habitat au plan de secteur et il n'existe pas de PPA ou de plan de lotissement à cet endroit, donc aucune zone définie de cours et jardins".

8. Le 1^{er} février 1993, le fonctionnaire délégué écrit au gouverneur de la province qu'il ne peut que maintenir son avis et il signale que les travaux ayant fait l'objet du refus de permis sont déjà en cours de réalisation et qu'en outre, ils seraient réalisés sans respecter les plans présentés par Daniel SOBOTA.

Un avis négatif est également émis le 27 janvier 1993 par le service technique provincial des bâtiments et des constructions.

9. En sa séance du 29 mars 1993, la députation permanente refuse d'accorder le permis demandé par Daniel SOBOTA.

Cette décision repose sur les motifs suivants :

" Considérant que les arguments présentés par le requérant ne permettent pas de contrecarrer l'opposition du fonctionnaire délégué;

Considérant que les raisons qui ont entraîné, quant au fond, la décision du collègue échevinal précité sont parfaitement justifiées;

Considérant que ce projet ne serait rendu possible qu'au prix d'une série de concessions à des notions minimales d'utilisation et de confort;

Considérant que l'acceptation de ce genre d'aménagement impliquant des extensions successives dans un parcellaire particulièrement enchevêtré et étroit, induirait une généralisation de ce type d'initiative et que dès lors les infrastructures publiques en place s'avéreraient rapidement surexploitées sur le plan urbanistique (sections des égouttages insuffisantes,

places de parcage insuffisantes, augmentation des troubles de voisinage, etc.);

Considérant également que les travaux sont déjà en cours de réalisation et, qui plus est, sans respect des plans présentés;

Considérant qu'il y a lieu de préserver le bon aménagement des lieux en évitant de telles occupations".

10. Le 3 juin 1993, Daniel SOBOTA et son épouse saisissent le gouvernement régional d'un recours contre la décision du 29 mars 1993 de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut; ce recours invoque deux moyens :

- la députation permanente n'a pas eu égard au fait qu'aucun plan particulier d'aménagement n'affecte leur parcelle en zone de cours et jardins;
- elle n'a pas eu égard au fait que l'environnement immédiat de la parcelle comprend de nombreuses annexes aménagées.

11. Le 21 juin 1993, le collège des bourgmestre et échevins écrit au ministre régional compétent, d'une part, que les travaux étaient terminés avant que le permis de bâtir ne soit octroyé et, d'autre part, que l'équipement technique des garnis est tout à fait insuffisant.

12. Le 6 août 1993, le fonctionnaire délégué communique au même ministre un rapport de contrôle relatif à une visite des lieux effectuée le 23 juin 1993 et il signale qu'il ne peut que confirmer son avis défavorable, que les travaux sont en cours sans même respecter les plans présentés et que les arguments du requérant ne sont pas fondés puisqu'une zone de cours et jardins peut exister même en l'absence de plan particulier d'aménagement et puisque les "annexes aménagées" ne sont pas des unités indépendantes d'habitation.

13. Le 12 octobre 1993, Daniel SOBOTA adresse au ministre régional le rappel prévu par l'article 52, § 2, alinéa 4, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

14. Les intéressés sont entendus le 25 octobre 1993.

15. Le 29 octobre 1993, la direction générale de l'aménagement du territoire et du logement propose au ministre de rejeter le recours pour les raisons suivantes :

" Toutes les autorités appelées à se prononcer sur ce dossier ont nettement manifesté leur opposition à cette transformation d'une ancienne habitation unifamiliale, située au milieu d'une rue essentiellement constituée de maisons modestes, à un seul logement, en ordre continu ...

Il est indéniable que les propriétaires des lieux, M. et M^{me} SOBOTA, tentent de rentabiliser au maximum leur investissement en créant quatre nouveaux logements, dont un totalement indépendant à l'arrière de l'habitation, dans le jardin, et ce, sans se préoccuper de la surpopulation ainsi provoquée et des risques majeurs qu'engendre une telle promiscuité ...

L'examen des plans du rez-de-chaussée est particulièrement édifiant en ce qui concerne le problème des vues !

Sur le plan du bon aménagement des lieux, de telles transformations ne peuvent être tolérées, d'autant plus que le parcellaire apparaît particulièrement étroit et enchevêtré et que la commune met l'accent sur l'éventuelle insuffisance du réseau d'égouttage et sur les réelles difficultés de parcage des véhicules à proximité de l'immeuble".

16. Le 5 novembre 1993, le Ministre régional de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Budget rejette le recours introduit au nom de M. et M^{me} SOBOTA et confirme la décision du 29 mars 1993 de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut refusant le permis de bâtir.

Cet arrêté ministériel, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi motivé :

" Considérant que les travaux contestés portent sur la transformation d'une annexe située à l'arrière de l'habitation principale en un logement indépendant, ainsi que sur l'aménagement de trois autres studios dans la maison d'habitation;

Considérant que la création d'un nouveau logement en arrière zone est tout à fait inacceptable sur le plan du bon aménagement des lieux; qu'en effet, il s'agit là d'un changement fondamental de la destination d'un espace de jardin réservé, par définition, aux activités de loisirs et de jardinage; qu'en outre, pareil aménagement dans un parcellaire particulièrement enchevêtré et exigu ne peut qu'engendrer d'importants troubles de voisinage liés à une promiscuité intolérable;

Considérant que c'est à tort que le demandeur invoque l'existence dans l'environnement immédiat de nombreuses annexes aménagées en habitation; qu'en effet, à l'appui de cette assertion, aucune preuve n'a été produite quant à la régularité de ces aménagements; qu'en outre, le rapport de contrôle du service contentieux de la direction de Mons relève que lesdites annexes ne sont pas des unités d'habitations indépendantes;

Considérant, en tout état de cause, que l'ensemble des travaux a pour objectif de doubler la capacité d'occupation d'une habitation, normalement réservée à une seule famille; qu'une telle suroccupation ne peut être admise;

Considérant, par ailleurs, que lors de l'audition tenue le 25 octobre 1993 au sein des services centraux de la direction générale de l'aménagement du territoire et du logement, le représentant de la commune a rappelé l'opposition communale à l'égard de ce type de transformation en raison des problèmes liés à l'insuffisance du réseau d'égouttage existant, et des possibilités de parage;

Considérant que de tels travaux seraient susceptibles de provoquer un dangereux précédent ayant pour effet de dénaturer à plus ou moins brève échéance la spécificité du bâti existant, lequel est essentiellement composé d'habitations unifamiliales;

Considérant, dans ces conditions, qu'il ne peut être fait droit à la requête de Monsieur et Madame Daniel SOBOTA et qu'il convient, dès lors, de confirmer la décision de la députation permanente et de rejeter le recours";

Considérant que la partie adverse fait valoir que le recours a été introduit plus de soixante jours après la notification de l'acte attaqué; que tel est effectivement le cas, mais que le jour d'expiration du délai était le samedi 8 janvier 1994 ou le dimanche 9 janvier 1994;

Considérant que lorsque le jour d'échéance d'un délai est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, il est reporté au plus prochain jour ouvrable (article 88 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat); que le recours, recommandé à la poste le lundi 10 janvier 1994, est recevable *ratione temporis*;

Considérant que le requérant invoque un moyen unique pris de la violation des articles 1^{er}, 41, 9^o, 57, 58, 170 et 171 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe général de bonne administration; qu'il reproduit la motivation de l'acte attaqué et résume le contenu des dispositions visées du CWATUP dont aucune, à son estime, ne limite la faculté d'aménagement des logements dans la zone d'habitat considérée; qu'il ajoute ce qui suit :

" Qu'il est en effet constant que les parcelles à front de la rue du Bas Coron présentent une configuration spécifique, présentant une profondeur plusieurs fois supérieure à la largeur en façade; qu'il s'en est suivi l'établissement en arrière zone de nombreuses annexes aménagées; que la transformation envisagée par le requérant ne modifierait pas sensiblement la situation à cet égard;

Que la réalité de la présence dans l'environnement immédiat de nombreuses annexes aménagées en habitations n'est pas contredite par le dossier; qu'il n'appartient pas aux requérants de rapporter la preuve de la régularité des aménagements ou des constructions réalisés dans le voisinage immédiat;

Qu'en l'espèce, il n'existe aucune difficulté de parking, d'égouttage, etc., contrairement à ce qu'affirme la partie adverse";

Considérant qu'après avoir décrit le projet, qui consiste en la transformation du bâtiment et d'une annexe en logements sous forme de studios, la partie adverse souligne que les travaux répondent à la définition contenue dans l'article 41, § 1^{er}, 1^o, du CWATUP et sont, à ce titre, soumis à l'octroi d'un permis de bâtir; qu'elle constate que les diverses autorités qui se sont prononcées sur le projet ont estimé que celui-ci était foncièrement incompatible avec une zone exclusivement réservée aux cours, jardins et extensions de la fonction principale du bâtiment à rue; qu'elle expose que l'absence d'un plan particulier affectant les parcelles litigieuses en zone de cours et jardins ne suffit pas à justifier n'importe quelle construction, pour le seul motif que les parcelles sont situées en zone d'habitat au plan de secteur; qu'elle souligne que les autorités appelées à se prononcer sur la demande doivent tenir compte du bon aménagement des lieux et de la situation existante des parcelles; qu'elle relève les éléments que les autorités ont pris en considération pour estimer que le projet était incompatible avec le bon aménagement des lieux et rappelle que le Conseil d'Etat doit se borner à vérifier si l'administration a usé d'une façon raisonnable de son pouvoir d'apprécier le bon aménagement des lieux;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant met l'accent sur la configuration des parcelles à front de la rue Bas Coron et sur l'évolution des cours et jardins dans lesquels de nombreuses annexes sont aménagées; qu'il déduit de cette situation que la transformation envisagée ne modifierait pas sensiblement la situation à cet égard; qu'il conteste également le risque de surexploitation des infrastructures publiques, ce risque ne découlant pas des aménagements projetés, mais seulement d'une éventuelle multiplication de ce type d'aménagements; que, selon lui, les données de fait ont été appréciées de manière manifestement erronée, de sorte

que la motivation de l'acte attaqué n'est ni adéquate ni pertinente;

Considérant que la parcelle faisant l'objet de la demande de permis de bâtir est classée en zone d'habitat par le plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz; que la parcelle n'est pas située dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement détaillant l'affectation de la zone d'habitat et qu'aucun règlement d'urbanisme ne régit l'utilisation du sol à cet endroit;

Considérant cependant qu'aux termes de l'article 184, alinéa 3, du CWATUP, "le permis n'est délivré, même si la demande n'est pas en contradiction avec le plan de secteur ou le projet de plan de secteur, que si la réalisation des actes et travaux est compatible avec le bon aménagement local"; que, même en l'absence de dispositions réglementaires relatives à l'affectation détaillée des zones, l'autorité qui se prononce sur une demande de permis de bâtir est tenue d'apprécier la compatibilité du projet avec le bon aménagement local; que cette appréciation relève de la compétence exclusive de l'autorité administrative; que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour substituer son appréciation à celle de l'autorité; qu'il ne pourrait censurer qu'une appréciation manifestement déraisonnable;

Considérant que l'acte attaqué indique pourquoi, à l'estime de son auteur, le projet est inacceptable sur le plan du bon aménagement des lieux; qu'aucun élément du dossier ne contredit les constatations selon lesquelles il existe une zone affectée à des cours et jardins et un parcellaire particulièrement enchevêtré et exigü; qu'il n'est pas manifestement déraisonnable de vouloir préserver cette affectation, fût-elle de fait; que, s'il résulte du dossier qu'il existe des annexes dans la zone considérée, il n'est pas établi que ces annexes constitueraient des

logements indépendants ni que de telles affectations auraient été dûment autorisées;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué ne vise pas seulement l'aménagement d'une annexe; qu'est également pris en considération l'ensemble des travaux qui "a pour objectif de doubler la capacité d'occupation d'une habitation, normalement réservée à une seule famille; qu'une telle suroccupation ne peut être admise"; qu'il n'est pas contesté que le projet porte sur l'aménagement de quatre logements là où il en existait un seul; qu'il n'est nullement déraisonnable de refuser l'autorisation d'effectuer de tels travaux en ayant égard aux inconvénients qui pourraient résulter d'une multiplication de pareille initiative; qu'en effet, l'autorité doit, lorsqu'elle apprécie le bon aménagement des lieux, avoir une politique cohérente et respecter le principe d'égalité; qu'il est conforme à ces obligations de refuser ce qui devrait être refusé à d'autres; 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 neuf octobre 1900 nonante-sept
par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
HANSE,	conseiller d'Etat,
M ^{mes} GEHLEN,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.