CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 77.162 du 24 novembre 1998

A.70.447/XIII-191

En cause : **VERSTRAETE** André,
rue du Sacré-Coeur 1
5590 Leignon,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la Ville de Namur.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 août 1996 par André VERSTRAETE qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports de la Région wallonne du 21 juin 1996 rejetant le recours qu'il a introduit contre la décision de la députation permanente du conseil provincial de Namur du 31 août 1995 refusant le permis de régularisation pour la construction d'une maison d'habitation sise Terre à l'Ype, 33 à Malonne, et confirmant ce refus;

Vu la requête introduite le 29 mai 1997 par laquelle la ville de Namur demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l’ordonnance du 11 juin 1997 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^me^ GUFFENS, auditeur au Conseil d’Etat;

Vu l’ordonnance du 5 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 5 octobre 1998, notifiée aux parties, fixant l’affaire à l’audience du 5 novembre 1998;

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

Entendu, en leurs observations, Me St. WEYNANT, loco Me Th. DELAEY, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me N. WEINSTOCK, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, 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 faits utiles à l’examen du recours se présentent comme suit :

Le requérant, maçon de formation, a érigé sans permis de bâtir, à côté d’un ancien poulailler démoli, une maison d’habitation sise rue Terre à l’Ype, 33, à Malonne,

sur une parcelle cadastrée section B, n° 114 y. La date de construction est contestée; selon les thèses en présence, elle varie entre 1985 et 1988.

La parcelle où est érigée cette construction est mentionnée au cadastre en «nature de petit élevage». Au plan de secteur de Namur, arrêté par l'Exécutif régional wallon le 14 mai 1986, elle se situe en zone agricole, à proximité d'une zone d'habitat. Elle est implantée à l'arrière d'autres constructions et de la route.

A la suite de la signature d'un compromis de vente de la maison et d'une demande de renseignements formulée par l'acheteur en ce qui concerne son statut juridique, l'administration découvre qu'aucun permis n'a été délivré pour cet immeuble.

Un procès-verbal d'infraction est dressé le 21 septembre 1994 par la direction générale de l'aménagement du territoire et du logement. Ce procès-verbal est transmis au parquet le 4 octobre 1994.

Le 28 novembre 1994, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur sollicite du tribunal correctionnel, pour autant que la Région la sollicite conjointement, la condamnation d'André VERSTRAETE à la remise en état des lieux par la démolition complète de l'habitation en cause. Dans une lettre au collège du 20 juillet 1995, le fonctionnaire délégué propose de demander plutôt la condamnation du contrevenant au paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction. Il explique comme suit son point de vue :

« (...) Compte tenu des réalités socio-économiques actuelles ainsi que des caractéristiques urbanistiques propres à cette affaire (implantation en zone agricole certes mais à l'extrémité de celle-ci, à proximité immédiate d'autres habitations, immeuble correctement intégré), j'estime pour ma part que la démolition d'un logement ne doit être sollicitée que dans des cas d'une extrême

gravité au regard de leurs conséquences sur le bon aménagement des lieux».

Le 14 février 1995, le requérant est entendu par la police de Ciney à la demande du parquet de Dinant; il y déclare entre autres que le bâtiment a été construit par lui-même de 1985 à 1988, qu'il avait acheté en 1969 une parcelle de plus d'un hectare sur laquelle plusieurs poulaillers étaient construits, qu'il a érigé 9 maisons et que chaque habitation a été bornée en 1989.

Le 24 février 1995, le requérant introduit une demande de permis de bâtir ayant pour objet la régularisation de la construction de la maison. Le fonctionnaire délégué donne, le 19 juin 1995, un avis défavorable au motif «que le bien n'est pas situé le long d'une voirie suffisamment aménagée» et «que la construction n'est pas conforme à l'article 176 du CWATUP précisant les constructions admissibles en zone agricole». Le 3 juillet 1995, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur refuse le permis de bâtir. Le 19 juillet 1995, le requérant introduit un recours auprès de la députation permanente du conseil provincial de Namur, qui le rejette le 31 août 1995 aux motifs suivants :

« Attendu que le requérant, dans son recours, indique que le "bâtiment était préexistant";

Attendu qu'en fait, il a démoli un ancien bâtiment et a construit sa maison juste à côté;

Attendu que l'habitation du requérant n'a évidemment pas sa place en zone agricole au plan de secteur, lequel a valeur réglementaire».

Le 19 septembre 1995, le requérant introduit un recours auprès du Gouvernement wallon, en faisant valoir les arguments suivants :

« Il s'agit d'une demande de régularisation relative à la construction d'un immeuble situé à cheval sur une zone à bâtir et sur une zone agricole.

En fait, la maison qui fait l'objet du litige a été construite pour remplacer un vieux bâtiment qui se trouvait déjà sur l'emplacement».

Dans une note adressée au ministre le 15 avril 1996, les services centraux de la direction générale de l'aménagement du territoire et du logement proposent de rejeter le recours pour les raisons suivantes :

« En effet, la construction litigieuse s'implante non seulement en zone agricole, mais également en arrière-zone par rapport au voisinage. De plus, elle présente d'importantes modifications du relief du sol et un garage en sous-sol, bref tout ce que l'on veut éviter en milieu à tendance rurale.

Par ailleurs, l'accès à cette construction se fait via un chemin vaguement empierré dépourvu de tout revêtement digne de ce nom».

Le 21 juin 1996, le ministre rejette le recours par un arrêté qui est l'acte attaqué. Il porte la motivation suivante :

« Considérant que la parcelle en cause est située en zone agricole au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986;

Considérant que l'article 176 du Code précité stipule que "Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme. Sauf dispositions particulières, les zones agricoles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, le logement des exploitants ainsi que les installations d'accueil pour autant qu'elles fassent partie intégrante d'une exploitation viable, ainsi que les entreprises para-agricoles";

Considérant que l'objet du recours porte sur la régularisation d'une habitation construite sans permis préalable; que la construction litigieuse est manifestement en contradiction avec les dispositions de l'article 176 énoncé ci-avant;

Considérant, de plus, que ladite construction est implantée en arrière-zone par rapport aux autres constructions; que, par définition, les arrière-zones sont destinées aux activités de loisirs et/ou de jardinage;

Considérant, par ailleurs, que l'accès à cette habitation se fait par une voirie présentant les

caractéristiques d’un chemin vaguement empierré dépourvu de tout revêtement adéquat;

Considérant, en outre, sur le plan architectural, que la construction présente, notamment, des modifications du relief du sol et un garage en sous-sol; que ce type d’aménagement ne se justifie nullement vu les caractéristiques de l’endroit;

Considérant, par conséquent, que tant pour des motifs planologiques que de bon aménagement des lieux, cette construction ne peut faire l’objet d’une régularisation; que, dès lors, le recours du demandeur doit être rejeté et la décision de la députation permanente confirmée».

Entre-temps, le 22 février 1996, le requérant a été entendu par la gendarmerie de Namur pour faux en écriture authentique et publique et usage de ce faux; il reconnaît avoir falsifié un permis de bâtir qu’il avait obtenu en 1978 pour la construction d’une autre maison, de manière à le faire apparaître comme un permis délivré en 1988 pour la maison en cause.

Le 23 septembre 1996, le collège décide de maintenir sa demande de remise en état des lieux et de réclamer du tribunal au nom de la seule ville de Namur la condamnation d’André VERSTRAETE à la démolition complète du bâtiment, «vu l’avis du service technique (de l’)urbanisme qui estime (la) mesure de réparation (proposée par la fonctionnaire déléguée) comme pouvant constituer un dangereux précédent et un encouragement à la politique du fait accompli» et «considérant que la décision à prendre dans le choix du mode de réparation doit se justifier par une appréciation de l’aménagement du territoire au point de vue urbanisme sans cautionner pour autant une pratique inadmissible qui pourrait s’amplifier et, dès lors, hypothéquer la crédibilité des autorités communales». Cette décision est ratifiée par le conseil communal le 16 octobre 1996;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de ce que la motivation de la décision attaquée n’est pas

pertinente; qu'en une première branche, il soutient qu'aucune contradiction avec l'article 176 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) ne peut être retenue, parce que la construction a été érigée en 1985, soit avant l'adoption du plan de secteur arrêté par l'Exécutif régional wallon le 14 mai 1986, et qui ne peut opérer avec effet rétroactif; qu'il produit en annexe au mémoire en réplique et au dernier mémoire des factures datant de 1985, pour un montant total de 186.153 F, relatives à des fournitures qu'il dit avoir achetées pour la construction de la maison litigieuse; qu'il en conclut qu'un permis de régularisation pouvait être délivré puisqu'il n'existait aucun obstacle de droit à sa délivrance et qu'il n'était pas destiné à régulariser une infraction aux prescriptions légales et réglementaires; qu'en une deuxième branche, il fait valoir que si le chemin est effectivement empierré, il est néanmoins pourvu de toutes les commodités nécessaires aux habitations qu'il dessert puisque, par exemple, un système d'égouttage est prévu; qu'il ajoute que ce chemin est la copropriété des riverains qu'il dessert et qu'il est parfaitement adéquat et fréquemment utilisé; qu'en une troisième branche, il relève que la considération relative au garage construit en sous-sol est purement arbitraire et dénuée de fondement;

Considérant que le requérant a déclaré dans un procès-verbal établi le 14 février 1995 par la police de Ciney que «le bâtiment a été construit par (lui-même), maçon de profession, de 1985 à 1988»; que, dans une lettre adressée par le fonctionnaire délégué au procureur du Roi le 4 octobre 1994, il est indiqué que «la construction litigieuse daterait, suivant les déclarations de Monsieur VERSTRAETE de fin 1987 début 1988, soit postérieurement à l'entrée en vigueur du plan de secteur de Namur»; que, dans le recours introduit le 19 juillet 1995 auprès de la députation permanente, le requérant faisait valoir «que le bâtiment était préexistant»; que, le 23 octobre 1995, la

direction de Namur de la direction générale de l'aménagement du territoire et du logement répète, à l'attention de l'administration centrale, que «la construction litigieuse a été érigée, d'après les propres déclarations de M. VERSTRAETE, fin 1987 début 1988, soit postérieurement à l'entrée en vigueur du plan de secteur»; qu'aucun élément du dossier n'établit que le requérant aurait contesté l'exactitude de cette date devant la députation permanente ou devant le Gouvernement, alors qu'il a été entendu;

Considérant que les factures produites avec le mémoire en réplique et le dernier mémoire établissent l'achat de matériaux de construction le 26 mars, le 26 août et le 25 septembre 1985, et de ciment et de sable les 12 et 27 juin 1985; qu'elles établissent aussi l'achat de carrelages les 16 avril, 20 juin et 2 juillet 1985, de portes le 30 mars 1985, de matériel électrique les 13 et 17 avril et le 10 juin 1985, de plomberie le 22 avril et le 8 juin 1985 et de moulures le 15 juin 1985; qu'à l'exception d'une facture du 9 juin 1985 de 50.000 F d'une firme de Bourdon, près de Marche-en-Famenne, dont l'objet n'est pas identifié, il s'agit toujours de factures de montants peu élevés, la plus importante étant de 17.800 F; que les dates des factures produites indiquent que certaines d'entre elles relatives à des travaux de finition (électricité, plomberie, peinture, menuiserie, carrelages) sont antérieures à celles qui portent sur des matériaux de gros oeuvre; qu'il n'est pas plausible que ces documents correspondent à des commandes de matériaux effectuées successivement pour un même chantier de construction; qu'ils n'établissent pas que la maison litigieuse aurait été construite en 1985 plutôt qu'aux dates déclarées précédemment par le requérant lui-même; que le moyen n'est pas fondé en sa première branche;

Considérant que le motif critiqué par la première branche du moyen suffit à justifier le dispositif de

l’acte attaqué; que les autres branches critiquent des motifs surabondants et ne sont pas recevables,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-quatre novembre 1900 nonante-huit par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	LEROY,	conseiller d’Etat,
Mmes	GEHLEN,	conseiller d’Etat,
	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.