CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 83.204 du 28 octobre 1999

A.77.143/XIII-489

En cause : **CORTHALS** Daniel,

ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Commune d'Esneux,**
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

REQUIER Laurent,

ayant élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
rue du Parc 79
4020 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 janvier 1998 par Daniel CORTHALS qui demande l'annulation du permis de bâtir délivré le 4 novembre 1997 par le collège des bourgmestre et échevins d'Esneux à Laurent REQUIER, relatif à un bien sis rue de la Clissure, 18-22, cadastré section F, n^os 178n et 179l et 179s, tendant à la régularisation d'un abri de jardin avec «car-port», d'un abri de jardin, de deux garages, d'une piscine, d'un atelier à glaces, d'un

office, d’un hall de stockage de glaces et de la modification d’affectation d’une étable en salon de dégustation et du placement d’une enseigne;

Vu la requête introduite le 20 juillet 1998 par laquelle Laurent REQUIER demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l’ordonnance du 30 juillet 1998 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l’ordonnance du 14 avril 1999 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la demande de poursuite de la procédure du requérant;

Vu l’ordonnance du 20 septembre 1999, notifiée aux parties, fixant l’affaire à l’audience du 21 octobre 1999;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. DUBOIS, loco Me P. HENRY,, avocat, comparaissant pour le requérant, Me J.-M. DEFOURNY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ GUFFENS, 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 du recours se présentent comme suit:

Par une demande datée du 15 juillet 1997 dont il est accusé réception le 18, Laurent REQUIER, propriétaire d'un immeuble sis rue de la Clissure, n° 18 à Fontin (commune d'Esneux), cadastré section F, n^os^ 178n, 179l et 179s, sollicite du collège des bourgmestre et échevins d'Esneux un permis de bâtir tendant à la régularisation d'un abri de jardin, d'un abri de jardin avec «car-port», de deux garages, d'une piscine cylindrique, d'un atelier à glace, d'un hall de stockage à glace, d'un office, du placement d'une enseigne lumineuse, et à la régularisation du changement d'affectation de l'étable en salon de dégustation de glaces. Les parcelles en cause sont situées en partie en zone d'habitat à caractère rural, linéaire, et en partie en zone agricole.

Dans un courrier adressé le 14 juillet 1997 au collège des bourgmestre et échevins, le conseil du requérant, ayant pris connaissance, d'une part, de la délivrance d'un permis d'exploiter octroyé à Laurent REQUIER, et, d'autre part, de l'intention de ce dernier d'introduire un permis de bâtir de régularisation, expose que l'immeuble en cause était anciennement une ferme, qu'elle a été transformée en atelier de fabrication de crème glacée avec salon de dégustation, et que divers bâtiments ont été sans autorisation ajoutés à ceux de la ferme initiale; il indique aussi l'affectation actuelle de ces bâtiments.

Le 29 juillet 1997, le collège des bourgmestre et échevins émet :

1° un avis favorable conditionnel sur la demande de permis quant à l'abri de jardin, les deux garages, l'abri de jardin avec «car-port», la piscine cylindrique, l'atelier de fabrication de glace, le hall de stockage, l'office, le changement d'affectation de l'étable en salon de dégustation de glaces, précisant que la circulation de tout le charroi et de la clientèle devra se faire exclusivement par l'allée centrale, que l'allée latérale située le long de la propriété du requérant sera strictement réservée aux véhicules de secours et qu'une haie vive «coupe-vue», d'une hauteur de 2 mètres, sera plantée aux limites mitoyennes latérales;

2° un avis défavorable pour l'enseigne lumineuse.

Le 5 août 1997, après avoir entendu les propriétaires du bien litigieux, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Esneux confirme son avis favorable conditionnel en ce qu'il porte sur les constructions citées ci-dessus et émet un avis favorable pour l'installation d'une enseigne lumineuse pour autant que celle-ci soit placée à front de rue au niveau de l'allée centrale et qu'elle soit éteinte dès 22 heures chaque jour. Il précise en outre que la haie vive «coupe-vue» pourra être remplacée par une palissade décorative.

Le 14 octobre 1997, à la suite de l'introduction de plans supplémentaires par Laurent REQUIER à la demande de l'administration de l'Urbanisme à Liège concernant l'aménagement de l'étable en salon de dégustation de glaces, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Esneux émet un nouvel avis favorable sur le vu desdits plans. Le 31 octobre, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable longuement motivé. Le 4 novembre 1997, le permis sollicité est délivré par le collège des

bourgmestre et échevins, assorti de conditions, dont celles prescrites par le fonctionnaire délégué. C'est l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation des articles 41 et suivants et 176.4.1. du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), et du plan de secteur de Liège; qu'il soutient que les constructions autorisées ainsi que la modification de l'utilisation autorisée ne correspondent pas aux besoins d'une entreprise agricole ou para-agricole, au sens de l'article 176 du CWATUP, et qu'un atelier de fabrication de glaces à base de produits laitiers et un salon de dégustation ne relèvent pas d'une activité agricole ou para-agricole; que, observant que le bénéficiaire du permis a sollicité auprès du Ministre de l'Agriculture le changement de statut des bâtiments en cause, anciennement agricoles, il conclut au caractère "inautorisable" desdits édifices en zone agricole; qu'en réplique, il relève que si la jurisprudence admet que le fonctionnaire délégué a un pouvoir discrétionnaire lui permettant de déroger à des prescriptions réglementaires, c'est à condition que cette dérogation soit compatible avec le bon aménagement des lieux et que son appréciation ne soit pas déraisonnable; qu'il précise que cette jurisprudence n'a consacré ce pouvoir dérogatoire du fonctionnaire délégué qu'à propos de règlements et non du plan de secteur; qu'il estime qu'un permis pouvait déroger, selon la législation applicable à l'époque :

- aux prescriptions d'un plan particulier d'aménagement et d'un permis de lotir sur la base de l'article 48 du CWATUP;

- aux prescriptions d'un plan d'alignement, d'un règlement communal ou régional d'urbanisme sur la base de l'article 42, § 2, alinéa 1er, du CWATUP;

- aux prescriptions d’un plan de secteur, sur la base des articles 185, 186, 188, 1° et 2°, du CWATUP;

qu’il en conclut qu’un permis ne peut déroger à un plan de secteur que dans les conditions prévues par les articles précités, et observe qu’en l’espèce, les conditions d’application des articles 186 et 188, 1°, ne sont pas réunies, parce que :

- les travaux de transformation du bâtiment situé en zone agricole en un salon de dégustation n’avaient pas pour objet de maintenir l’usage du bâtiment au moment de l’entrée en vigueur du plan de secteur, condition dégagée notamment par la doctrine quant à l’application de l’article 186 du CWATUP;

- l’article 188, 1°, ne trouve pas non plus à s’appliquer, l’ancienne grange n’étant pas située à l’intérieur d’un groupe d’habitations situé du même côté de la voie publique, mais est située au-delà de la zone d’habitat à caractère rural laquelle s’étend sur une profondeur de 50 mètres à partir de la voirie;

Considérant que l’article 176 du CWATUP, dans sa version applicable au moment de l’acte attaqué, est rédigé comme suit :

« 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. Les constructions destinées aux exploitations agricoles non liées au sol, soit à caractère industriel ou soit d’élevage intensif, ne peuvent être établies à moins de 300 mètres d’une zone d’habitat ou à mois de 100 mètres d’une zone d’extension d’habitat, sauf s’il s’agit d’une zone d’habitat à caractère rural. Les distances de 300 mètres et 100 mètres ne s’appliquent cependant pas à l’extension d’exploitations existantes. La reconversion en zone forestière est admise conformément aux dispositions de l’article 35 du

Code rural relatif à la délimitation des zones agricoles et forestières»;

Considérant que l’exploitation en vue de laquelle le permis attaqué a été délivré ne peut être considérée ni comme une activité agricole, ni comme une activité para-agricole; qu’il s’agit pour partie d’artisanat et pour partie d’une exploitation relevant du secteur Horeca;

Considérant que, dans son texte applicable au litige, l'article 42, § 2, du CWATUP porte notamment que le fonctionnaire délégué «peut aussi subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux en s'écartant au besoin de toutes prescriptions réglementaires existantes, et notamment de celles découlant des plans d'alignement»; que cette disposition donne au fonctionnaire délégué un pouvoir discrétionnaire lui permettant de s’écarter de «toutes prescriptions réglementaires existantes», en ce compris les dispositions d’un plan de secteur, et ce quand bien même aucune décision ne l’aurait jusqu’ores expressément affirmé;

Considérant toutefois que cet article établit une faculté de dérogation à la règle générale; qu’il doit être interprété restrictivement et dans le but de veiller au bon aménagement des lieux; que la dérogation doit également être adéquatement motivée;

Considérant qu’en l’espèce, le fonctionnaire délégué a motivé le recours à l’article 42, § 2, du CWATUP notamment par la situation du bien à l’intérieur de l’angle formé par la zone d’habitat à caractère rural, par la proximité d’un quartier devenu résidentiel et la bonne insertion d’un salon de dégustation de glaces dans celui-ci, par le souci de permettre la réaffectation des anciennes installations agricoles dans une mesure compatible avec le voisinage, par le fait que la zone agricole n’est pas mise en péril vu qu’elle s’étend sur une vaste

superficie à l'arrière, par le souci d'intégration au bâti existant et par la démolition du hall de stockage; qu'il a également assorti la délivrance du permis de conditions destinées à assurer la compatibilité du projet avec le voisinage, conditions adoptées par l'acte attaqué;

Considérant que la dérogation au plan de secteur apparaît ainsi justifiée par des considérations dont aucune n'est manifestement déraisonnable; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 12.000 francs, sont mis à charge du requérant.

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

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	LEROY,	conseiller d'Etat,
	HANSE,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.