CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 197.278 du 23 octobre 2009

A. 151.381/XIII-3359

En cause : 1. **de MEEÛS d'ARGENTEUIL** Nicole,

2. **de VILLENFAGNE de VOGELSANCK** Sabine,

ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
en son domicile élu chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme SIETCO INTERNATIONAL,

ayant élu domicile chez
Me Michel LEGAU, avocat,
avenue Léon Mahillon 55
1030 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 mai 2004 par Nicole de MEEÛS d'ARGENTEUIL et Sabine de VILLENFAGNE de VOGELSANCK qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 11 février 2004 par le Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement à la société anonyme SIETCO en vue de la transformation et l'extension d'une habitation sur un bien sis Les Cullus 14 à Braine-le-Château et cadastré 1ère division, section D1, n° 147h;

Vu la requête introduite le 28 juillet 2004 par laquelle la société anonyme SIETCO INTERNATIONAL demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 16 septembre 2004 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^me^ MICHIELS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 21 septembre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 octobre 2009 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. BOUILALRD, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me M. LEGAU, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M^me^ MICHIELS, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles de la cause peuvent se résumer comme suit :

1. Le 23 juin 2003, Monsieur André JAUNIAUX, représentant la société anonyme (S.A.) SIETCO, introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de Braine-le-Château, ayant pour objet "la transformation d'une habitation unifamiliale", sur un bien sis à Braine-le-Château, rue Les Cullus n^o^ 14, cadastré section D, n^o^ 147h.

Le bien est situé en zone d'espaces verts d'intérêt paysager au plan de secteur de Nivelles, approuvé par arrêté royal du 1er décembre 1981.

Les requérantes sont propriétaires des terrains boisés et habitations voisines, entourant le bien litigieux, dans un rayon de 50 mètres.

2. Est notamment jointe à la demande de permis une attestation de contrôle d'une unité d'épuration individuelle, datée du 30 juin 2003, déclarant que le système d'épuration implanté par le bénéficiaire du permis est conforme et en état.

3. Le 4 juillet 2003, la Division Nature et Forêts émet un avis favorable, considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur le site NATURA 2000, situé à proximité directe des lieux.

4. Une enquête publique est organisée du 26 juin au 14 juillet 2003. Elle donne lieu à cinq réclamations, dont une émane de la première requérante. L'architecte auteur du projet y répond dans une note d'informations, transmise au collège le 29 juillet 2003.

5. En séance du 30 juillet 2003, le collège communal de Braine-le-Château émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis et décide de solliciter la dérogation demandée par la S.A. SIETCO, à propos de laquelle il émet également un avis favorable.

6. Le 15 septembre 2003, le fonctionnaire délégué refuse la dérogation sollicitée et émet un avis défavorable.

7. Le 17 septembre 2003, le collège communal de la commune de Braine-le-Château refuse le permis sollicité par la S.A. SIETCO.

8. Le 11 février 2004, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement décide, sur recours, d'annuler la décision de refus du 17 septembre 2003 prise par le collège des bourgmestre et échevins de Braine-le-Château et d'accorder le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé comme suit :

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

Vu le recours introduit le 10 octobre 2003 par Monsieur LECOYER, architecte, agissant au nom de la société anonyme «SIETCO», contre la décision du 17 septembre 2003 du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de BRAINE-LE-CHATEAU refusant le permis d'urbanisme pour la transformation et l'extension d'une habitation sur un bien sis Les Cullus 14 à BRAINE-LE-CHATEAU et cadastré 1ère division, section D1, nº 147 H;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins a été envoyée à la demanderesse le 25 septembre 2003;

Considérant que le recours, réceptionné incomplet le 13 octobre 2003 par le Gouvernement wallon, a été introduit dans les formes et les délais légaux; qu'il est, dès lors, recevable; que, toutefois, les délais d'instruction ont commencé à courir le 17 octobre 2003;

Considérant que toutes les parties ont été invitées à comparaître à une audience qui s'est déroulée le 20 novembre 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 23 décembre, l'avis suivant :

« Vu le décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP (MB 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);

Compte tenu de ce que le projet consiste en la transformation et la reconstruction d'un bâtiment existant;

Compte tenu de ce que le projet est inscrit en zone d'espaces verts, dans un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de Nivelles approuvé par A.R. du 01/12/1981;

Vu le refus de dérogation émis par le Fonctionnaire délégué en ce qui concerne la non-conformité du projet par rapport à l'article 37 du CWATUP;

Vu la proposition de décision défavorable déposée lors de l'audience par la DGATLP;

Compte tenu de ce que le projet est manifestement contraire à la destination de la zone; que nonobstant, l'article 111 du CWATUP stipule que : "Les constructions ou les installations au sens de l'article 84, § 1er, 1º, existant au moment de l'introduction de la demande de permis, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction. (...) La construction telle que transformée, agrandie ou reconstruite doit s'intégrer au site bâti ou non bâti - Décret du 18 juillet 2002, art. 48)"; que le projet consiste en la transformation et la reconstruction d'un bâtiment existant; que l'article 111 du CWATUP peut aisément être appliqué; que toutefois, il y a lieu de vérifier si le projet s'intègre dans l'environnement bâti et non bâti;

Compte tenu de ce que le bâtiment existant se présente sous la forme d'un bungalow; qu'en termes de volumétrie et de typologie, ledit bâtiment s'écarte

nettement des caractéristiques architecturales du bâti local; que par ces caractéristiques le bâtiment existant témoigne d'une époque révolue;

Compte tenu de ce que l'extension projetée n'engendre qu'une faible augmentation de l'emprise de construction; que l'augmentation de la surface au sol du bâtiment n'est pas de nature à remettre en cause la destination principale de la zone compte tenu de ce que celle-ci est circonscrite dans le rectangle capable déterminé par les élévations du bâtiment; qu'en outre, en termes de volumétrie, la transformation projetée permet de retrouver un gabarit et une allure générale en adéquation par rapport aux constructions actuelles (hauteur sous-gouttières, toiture à bâtière, ordonnancement et traitement des élévations);

Compte tenu de ce que le demandeur exerce son activité professionnelle seul et principalement en déplacement; que néanmoins, celui-ci a besoin de locaux professionnels à proximité de son habitation; que le demandeur stipule ne recevoir que très peu de visites et ne projette pas d'engager du personnel; que l'impact du projet en termes de circulation est négligeable;

Compte tenu de ce que la transformation projetée permet de valoriser un bâtiment existant; que ce dernier ne répond plus au confort minimum actuel en matière de logement (critère de salubrité, ventilation et isolation); que la réactualisation du bâtiment s'inscrit en parfait adéquation par rapport à l'article 1er du CWATUP;

Par trois voix favorables, une voix défavorable et une abstention, la Commission émet un avis favorable».

Considérant que le bien visé est repris en zone d'espaces verts, couverte par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de NIVELLES, approuvé par arrêté royal le 1er décembre 1981;

Considérant que ce bien se situe à proximité immédiate du périmètre du site dit des «Affluents brabançons de la Senne», proposé par le Gouvernement wallon dans le cadre de NATURA 2000;

Considérant que le présent projet est présenté comme la transformation et l'extension d'une habitation de type «bungalow» dont la construction date de 1967 selon l'extrait de la matrice cadastrale;

Considérant que l'article 37 du Code wallon stipule que «La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dons les destinations sont incompatibles»;

Considérant que l'article 452/22 de ce même Code précise également que «Le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recomposition du paysage. Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage»;

Considérant que le présent projet déroge à la destination générale de la zone d'espaces verts telle que définie par le Code wallon;

Considérant, toutefois, que l'article 111 du Code wallon dispose que :
« Les constructions ou les installations au sens de l'article 84, § 1er, 1°, existant au moment de l'introduction de la demande de permis, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.
Pour des besoins économiques, les constructions ou les installations au sens de l'article 84, § 1er, 1°, existant au moment de l'introduction de la demande de

permis, dont l'affectation est conforme aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parc et des périmètres de point de vue remarquable.
La construction telle que transformée, agrandi ou reconstruite doit s'intégrer au site bâti ou non bâti»;

Considérant que l'article 114 du Code prévoit quant à lui que : «Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à l'avis de la commission communale, si elle existe, et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins.

(La demande de permis impliquant l'application de la présente sous-section n'est pas soumise à une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins :
1° lorsqu'elle implique l'application des dérogations visées aux articles 110 à 112 ou d'une dérogation à un règlement régional d'urbanisme;

2° lorsque, conformément à l'article 127, elle est introduite par une personne de droit public, elle concerne des actes et travaux d'utilité publique ou des actes et travaux s'étendant sur le territoire de plusieurs communes - Décret du 18 juillet 2002, art. 51)»;

Considérant que le présent projet a été soumis à une enquête publique du 26 juin au 14 juillet 2003; que cette enquête a suscité l'introduction de lettres de réclamation, dont trois émanant de riverains, les autres provenant de plaignants résidant hors commune, portant essentiellement sur :
- l'illégalité de la construction initiale, discutablement régularisée le 23 août 2000;
- la dénomination et l'ampleur de la présente demande, visant en réalité de la démolition de l'habitation existante et de la reconstruction d'une nouvelle habitation;
- le non-respect de la destination de la zone d'espaces verts inscrite au plan de secteur;
- la destination de l'habitation projetée;
- le caractère atypique de la construction projetée et son impact sur un site reconnu pour son intérêt paysager, enclavé par une zone de protection «Natura 2000»;
- le mode d'implantation du bâtiment trop proche des propriétés voisines;
- le choix des matériaux mis en oeuvre;
- l'accessibilité de cette habitation pour les services de secours;
- les problèmes liés à l'évacuation des eaux usées;

Considérant que l'accessibilité pour les services de sécurité et les problèmes liés à l'évacuation des eaux usées relèvent davantage des compétences communales et que le Collège des Bourgmestre et Echevins a remis un avis favorable;

Considérant qu'au vu des plans déposés au dossier, le présent projet conserve des éléments du bungalow existant; que l'ensemble bâti projeté présente une volumétrie plus importante que le gabarit de ce bungalow initial; que toutefois, la surface au sol est peu modifiée;

Considérant que le bâtiment a déjà fait l'objet d'une dérogation au plan de secteur; que les dérogations sont accordées à titre exceptionnel et ne constituent pas un droit;

Considérant que le bâtiment projeté est destiné à accueillir une habitation uni familiale, ainsi que les bureaux d'une société civile exerçant sous cette forme commerciale une profession libérale;

Considérant que l'habitation projetée sera construite sur les anciennes fondations;

Considérant, au vu de ce qui précède et des documents joints au dossier, par son affectation partielle à l'exercice d'une profession libérale, la construction projetée n'est pas de nature à porter préjudice à la zone d'espaces verts, couverte par un périmètre d'intérêt paysager définie au plan de secteur et enclavée au sein du périmètre d'un site reconnu pour sa valeur environnementale et proposé par le Gouvernement wallon dans le cadre de NATURA 2000;

Considérant que la Direction générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement, Division de la Nature et des Forêts, a émis, le 4 juillet 2003, un avis favorable;

Considérant que le bâtiment projeté présente un traitement architectural qui lui permet de s'intégrer à la typologie rurale brabançonne;

Considérant que les matériaux utilisés pour le bâtiment projeté sont de mêmes teintes que le bâtiment précédent; que par ailleurs, le volume prévu s'intègre mieux dans le cadre bâti en proposant un volume à deux niveaux et un toit à double pente, offrant une architecture plus contemporaine et mieux intégrée que la situation antérieure;

Considérant, vu les éléments présentés, qu'il convient d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

Pour les motifs énoncés ci-avant;

ARRETE :

Article 1 : Le recours introduit par Monsieur LECOYER, architecte, agissant au nom de la société anonyme «SIETCO», est ACCUEILLI.

La décision du 17 septembre 2003 du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de BRAINE-LE-CHATEAU est ANNULEE.

Le permis d'urbanisme sollicité est ACCORDE";

Considérant que les requérantes prennent un deuxième moyen de la violation des articles 37, 111 et 114 du CWATUP, du principe de bonne administration, du défaut de motivation interne et de l'erreur manifeste d'appréciation;
que, dans une première branche, elles font valoir que l'habitation en cause a déjà fait l'objet d'une dérogation lors du permis de régularisation du 23 août 2000, que "la décision litigieuse ne justifie en rien l'atteinte répétée au caractère exceptionnel que doit revêtir la procédure dérogatoire" et qu'une deuxième dérogation en trois ans contredit le caractère exceptionnel du régime dérogatoire; que dans leur mémoire en réplique, elles ajoutent que le ministre a complètement fait fi sans la moindre justification de l'objection du fonctionnaire délégué en première instance sur ce point; que dans leur dernier mémoire, elles précisent que si une dérogation devait toutefois être accordée, la justification de ce caractère exceptionnel devait apparaître avec d'autant plus de pertinence qu'il s'agit d'une seconde dérogation; qu'elles soulignent que la justification

liée au cadre bâti, condition d'application de l'article 111 du CWATUP n'est pas et ne peut pas être une justification du caractère exceptionnel de la dérogation;

Considérant que la partie adverse répond sur les deux branches du moyen en renvoyant à l'avis de la commission d'avis sur les recours et en soulignant que la construction projetée, si elle présente une volumétrie plus importante que le gabarit du bungalow initial, n'est pas de nature à porter préjudice à la zone d'espaces verts qui est couverte par un périmètre d'intérêt paysager; qu'elle ajoute que les matériaux utilisés sont de même teinte que le bâtiment précédent et que le volume s'intègre mieux dans le cadre bâti en proposant une construction à deux niveaux et un toit à double pente qui offre une architecture plus contemporaine et mieux intégrée que la situation existante;

Considérant que la partie intervenante, quant à la première branche, estime que "à titre exceptionnel" ne signifie pas "à une seule reprise" mais bien "à titre d'exception à la norme" et que dès lors rien n'empêchait l'autorité de déroger à la norme à deux reprises pour le même bien et ce d'autant plus que dans le cas d'espèce l'acte attaqué relève que "la réactualisation du bâtiment s'inscrit en parfaite adéquation par rapport à l'article 1er du CWATUP";

Considérant que l'article 37 du CWATUP dispose comme suit :

" La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles";

que l'article 452/22 du même Code énonce comme suit :

" Le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recomposition du paysage. Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage";

que dès lors la construction d'une habitation familiale est contraire à la destination de la zone et nécessite une dérogation au plan de secteur;

Considérant que les articles 111 et 114 du CWATUP étaient rédigés comme suit :

" Article 111. Des constructions non conformes à la destination d'une zone.
Les constructions ou les installations au sens de l'article 84, § 1er, 1°, existant au moment de l'introduction de la demande de permis, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.
(...)

La construction telle que transformée, agrandie ou reconstruite doit s'intégrer au site bâti ou non bâti.

Article 114. Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à l'avis de la commission communale, si elle existe, et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins";

Considérant que le mécanisme dérogatoire réglé aux articles 111 et 114 du CWATUP ne peut être appliqué qu'à titre exceptionnel; qu'il appartient à l'autorité administrative de faire un usage modéré du recours à la dérogation; que la décision doit contenir une motivation spécifique justifiant les raisons de recourir à ce mécanisme; que tant la dérogation en elle-même que son caractère exceptionnel doivent être dûment motivés;

Considérant que dans le cas d'espèce le projet a déjà fait l'objet d'une dérogation au plan de secteur par un permis de régularisation du 23 août 2000, soit moins de quatre ans avant la délivrance du permis attaqué; que si un tel fait n'empêche pas qu'une autre dérogation soit accordée, cela implique toutefois que la motivation du caractère exceptionnel de la dérogation soit davantage encore étayée et précise, et ce d'autant plus au regard d'une zone d'espaces verts, en principe non urbanisable; que la justification du caractère exceptionnel est une condition distincte de la condition d'intégration au site bâti ou non bâti prévue à l'article 111 du CWATUP;

Considérant que l'avis de la commission d'avis sur les recours et à sa suite, l'acte attaqué reproduits ci-avant sont uniquement motivés quant à la condition d'intégration au site bâti du projet, c'est à dire de l'une des conditions d'application de l'article 111 du CWATUP; que cette motivation ne peut justifier le caractère exceptionnel de la dérogation dans le cas concret, en l'occurrence au regard de la précédente dérogation déjà accordée - qui si elle ne peut être remise en cause, existe bel et bien - et au regard du caractère non constructible d'une zone d'espaces verts d'intérêt paysager; qu'en outre la motivation liée à l'intégration du projet, soit une condition d'application de l'article 111 du CWATUP, est uniquement axée sur l'intégration du projet au site bâti, alors que dans le cas d'une dérogation sur la base de l'article 111 du CWATUP pour un projet situé dans une zone d'espaces verts d'intérêt paysager, le permis délivré doit contenir d'abord et principalement une motivation justifiant son intégration au site non bâti; que, en sa première branche, le moyen est fondé;

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 11 février 2004 par le Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement à la société anonyme SIETCO en vue de la transformation et l'extension d'une habitation sur un bien sis Les Cullus 14 à Braine-le-Château et cadastré 1ère division, section D1, no 147h.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 350 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-trois octobre deux mille neuf par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	DAOUT,	conseiller d'Etat,
Mme	VANDERNACHT,	conseiller d'Etat,
Mlle	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.