

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 197.525 du 29 octobre 2009

A. 193.225/XIII-5311

En cause : **HOEBEKE** Germaine,
ayant élu domicile chez
Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles,

contre :

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

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 2 juillet 2009 par Germaine HOEBEKE qui demande la suspension de l'exécution et l'annulation de l'arrêté du 10 octobre 2008 du Ministre de la Région wallonne ayant le logement, les transports et le développement territorial dans ses attributions, qui accorde à Thierry MEERHOUT un permis d'urbanisme en vue de la transformation en habitation unifamiliale d'une ferme située sur un bien sis à Les Bons Villers (Rêves), rue Questienne 12 et cadastré section C, n/ 399c et d pie;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 11 septembre 2009, convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 26 octobre 2009 à 10.00 heures;

Vu la notification de l'ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, 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. La requérante déclare être l'usufruitière d'une maison d'habitation qui est située à Rêves, rue Questienne 5a, et dans laquelle elle réside.

A proximité immédiate de sa maison, se trouve une ancienne bergerie ou grange, sise rue Questienne, 12, sur une parcelle cadastrée section C, n° 399c et d pie. La propriété de ce bâtiment a été acquise le 9 août 2007 par Thierry MEERHOUT, alors domicilié à Sambreville.

L'acte notarié reproduit une servitude figurant dans le titre de propriété antérieur, étant un acte notarié reçu par le notaire Claude HUBERT à Seneffe, le 4 octobre 1969 :

" De plus, l'acquéreur (le vendeur préqualifié) ses héritiers ou ayants cause auront le droit de passer en tous temps, même avec véhicules, sur la partie teintée de vert au plan ci-annexé.

Ce passage devra toujours rester libre".

La servitude grève la portion de parcelle au bout de la rue Questienne, comprise entre l'angle de la maison de la requérante et l'entrée de la bergerie.

Au nord-est de la bergerie, bordant celle-ci, court un sentier vicinal asphalté qui prolonge la rue Questienne et aboutit à l'ancienne route reliant Nivelles et Charleroi.

La bergerie est située en zone agricole au plan de secteur de Charleroi, à l'extrémité de la zone d'habitat.

2. Le 6 décembre 2007, Thierry MEERHOUT introduit, auprès de l'administration communale des Bons Villers, une demande de permis d'urbanisme en vue de transformer en habitation unifamiliale la ferme située rue Questienne 12, cadastrée section C, n° 399c et 399 d pie.

Le projet respecte la volumétrie et l'architecture du bâtiment existant; des baies anciennement obturées seraient rouvertes, de même que seraient percées une grande baie dans le pignon arrière et une porte cochère dans le pignon avant; des caves nouvelles seraient creusées; deux niveaux d'habitation avec mezzanine seraient aménagés et la toiture refaite avec lucarnes.

La demande de permis comprend une demande de dérogation au plan de secteur. Il s'agit de transformer un bâtiment agricole en habitation en zone agricole au plan de secteur. Le rapport justificatif accompagnant la demande de dérogation porte que :

" Il s'agit d'un projet de réaffectation d'une ancienne bergerie en pierre de sable, datant d'avant 1800. Elle est tout à fait caractéristique de l'époque pré-industrielle et a été peu remaniée excepté dans ses baies latérales dont certaines ont été rebouchées.

La bergerie est en bordure de la zone d'habitat du centre de Rêves (à moins de 100 mètres de l'église) et est implantée en liaison fonctionnelle avec une ancienne ferme qui n'est plus en activité aujourd'hui.

La bergerie est directement reliée au centre du village par un sentier vicinal qui la borde et qui prolonge la rue Questienne. Ce sentier rejoint l'ancienne route de Nivelles à Charleroi par les campagnes.

La bergerie est orientée nord-sud, vers des paysages de pâtures et de plaine agricole structurées par des alignements de peupliers, perpendiculaires au sentier et à la bergerie. Au loin un léger vallonnement, des haies, d'autres alignements reprennent également ce même maillage paysager.

L'ancienne bergerie est actuellement en état de délabrement avancé pour ce qui concerne ses éléments secondaires : planchers intérieurs, menuiseries, chevonnages et couverture de toiture.

Ses éléments structuraux tels que les murs et les charpentes d'origine sont récupérables quoique demandant des interventions structurelles urgentes telles que la consolidation des ancrages des entrails de charpente et la réparation des fissures verticales centrée sur les pignons, reflétant les poussées horizontales de la toiture non reprises par les entrails.

Le projet a été conçu dans le respect de la volumétrie et des caractéristiques d'origine.

Aucune adjonction de volume n'est prévue. Les ouvertures de baies prévues reprennent la trace d'ouvertures préexistantes ou s'inscrivent de manière différenciée et lisible dans les pignons.

Le matériau dominant : la pierre de sable est maintenu.

Le projet participe au maintien de la structure du paysage à cet endroit, en ce qu'il respecte l'implantation et la volumétrie du bâtiment, vis-à-vis d'éléments structurants du paysage tels que : le sentier, le mur latéral, les haies, les alignements d'arbres...

Le caractère exceptionnel est essentiellement justifié par l'intérêt du bâtiment existant : son ancienneté, sa rareté (bâtiment d'avant 1800), son implantation et orientations structurantes, sa typologie traditionnelle, son matériau pierreux dominant... et le respect de ces caractéristiques principales par le projet.

Sa réaffectation permettra de maintenir ce témoin du passé faisant partie intégrante du paysage rural bien conservé du village".

La demande signale que la rue Questienne est équipée en eau, en électricité et en télédistribution et qu'elle est partiellement égouttée.

3. Le 10 décembre 2007 l'avis de réception de la demande est délivré. On y lit, entre autres, ce qui suit :

" Considérant que la présente demande est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, celle-ci étant complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs; qu'au vu de ladite notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, du Livre I^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, qu'il n'y a dès lors pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement".

4. Au cours de l'enquête publique qui fut organisée du 21 décembre 2007 au 4 janvier 2008, quatre réclamations furent déposées. L'une d'entre elles émane de Germaine HOEBEKE en personne, une autre de ses avocats.

5. Dans son rapport du 5 février 2008, le service communal d'urbanisme propose d'accorder le permis d'urbanisme que sollicite M. Thierry MEERHOUT mais, le même jour, le collège communal refuse le permis, essentiellement parce que le bâtiment litigieux est situé en arrière-zone, au sein d'un espace de cours et jardins, et que le projet, appelant le passage régulier des nouveaux résidents et de leurs véhicules, est de nature à engendrer des nuisances pour le voisinage en raison de la proximité des maisons voisines; le collège fait aussi valoir que ce bâtiment est situé sur un fonds enclavé et que la liaison avec une voirie équipée se fait au travers d'une parcelle privée.

6. Le 25 avril 2008, l'avocat du demandeur de permis, auquel le refus fut notifié le 28 mars 2008, introduit un recours motivé devant le Gouvernement wallon contre la décision de refus du 5 février 2008; le recours est réceptionné le 28 avril 2008 par l'administration. Un dossier urbanistique est déposé à l'appui du recours.

7. Le 12 juin 2008, la commission d'avis sur les recours émet un avis concluant à l'octroi du permis d'urbanisme.

8. Le 12 septembre 2008, le demandeur de permis adresse au Gouvernement wallon un rappel fondé sur l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); le rappel est reçu le 15 septembre 2008 à l'administration.

9. Le 3 octobre 2008, l'administration rédige son rapport sur le recours; elle propose d'octroyer le permis.

10. Le 10 octobre 2008, le Ministre de la Région wallonne ayant le logement, les transports et le développement territorial dans ses attributions délivre à Thierry MEERHOUT le permis d'urbanisme que celui-ci sollicitait, sous la condition d'assurer le passage des "impétrants" par le sentier vicinal plutôt que par la servitude de passage.

L'arrêté ministériel du 10 octobre 2008, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigé :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Considérant que Monsieur Thierry MEERHOUT a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à LES BONS VILLERS (Rêves), rue Questienne, 12 et cadastré section C, n° 399e et d pie et ayant pour objet la transformation d'une ferme en habitation unifamiliale;

Considérant qu'en date du 5 février 2008, le collège communal de LES BONS VILLERS a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du collège communal a été réceptionnée par le demandeur le 28 mars 2008;

Considérant que Maître Grégory WINAND, avocat, agissant au nom et pour le compte du demandeur, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 25 avril 2008, réceptionné le 28 avril 2008; que ledit recours a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant qu'une audition a eu lieu le 12 juin 2008;

Considérant que cette Commission n'a pas transmis son avis dans le délai imparti; qu'il est réputé favorable à l'auteur du recours;

Considérant que le demandeur a introduit le 12 septembre 2008 une lettre de rappel auprès du Gouvernement wallon, réceptionnée le 15 septembre 2008;

Considérant que le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de CHARLEROI approuvé par Arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que celle-ci permet d'établir qu'une étude d'incidences n'est pas requise;

Considérant que la demande de permis vise la transformation et le réaménagement d'une ancienne bergerie en vue d'y aménager une habitation; qu'elle n'est pas conforme à la destination de la zone telle qu'elle résulte du plan de secteur;

Considérant que l'article 111 du Code dispose que :

« Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, 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. Les modules de production d'électricité ou de chaleur qui alimentent directement ces constructions, installations ou bâtiments, situés sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie est exclusivement d'origine solaire, peuvent être autorisés, en ce compris lorsqu'ils sont implantés de manière isolée. (...) »

La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit ainsi que le module de production d'électricité ou de chaleur doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage»;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, conformément à l'article 330, 11° du Code; qu'une enquête publique a été réalisée du 21 décembre 2007 au 4 janvier 2008;

Considérant que quatre réclamations ont été introduites; qu'elles portent sur les motifs suivants :

- le bâtiment est situé sur un fond enclavé et ne dispose pas de raccordement direct à la voirie et aux impétrants;
- le bâtiment bénéficie d'une servitude de passage au travers d'un terrain limitrophe pour accéder au domaine public, celle-ci ayant été consentie pour l'exploitation d'une bergerie avec accès par des engins non motorisés et non pour un logement impliquant des allées et venues régulières au moyen de véhicules automobiles;
- la servitude de passage est éteinte car elle n'est plus utilisée depuis plus de trente ans;
- il y a un conflit d'usage par rapport à la servitude de passage dont il résulte une insécurité et un inconfort pour les habitants de la propriété grevée par la servitude;
- la dérogation au plan de secteur ne peut être octroyée sur base de l'article 111 du Code;
- la transformation projetée n'est pas susceptible de s'intégrer avec le cadre bâti et non bâti;

Considérant que le projet a été refusé par le collège communal essentiellement au vu des potentiels conflits de voisinage qu'un tel aménagement pourrait engendrer (eu égard, notamment, aux réclamations introduites lors de l'enquête publique) et des questions de droit civil qu'il suscite (problème de la servitude d'accès, du raccordement à la voirie, ...);

Vu l'avis de la S.W.D.E. du 7 avril 2008 et de l'IDEG du 23 avril 2008;

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier que le projet vise à restaurer une ancienne bergerie, en vue d'y aménager une habitation; que l'emprise au sol, la volumétrie, le gabarit, de même que les matériaux restent inchangés; que le principe de la demande peut être accepté en l'espèce; que les conditions d'application de l'article 111 du Code sont remplies; que la procédure de dérogation a été suivie conformément à l'article 114 du Code; que le caractère exceptionnel de la dérogation se justifie, en l'espèce, principalement par l'intérêt du bâtiment existant, représentatif du cadre rural ancien;

Considérant que le bâtiment existant est accessible depuis la rue Questienne par le biais d'une servitude de passage clairement établie; que les habitations voisines bénéficient également du passage dressé en about de la rue Questienne; que les entrées des habitations (en ce compris l'entrée de l'habitation projetée) sont orientées vers la servitude carrossable; qu'il en résulte que les espaces de cours et jardins des propriétés voisines sont orientés vers la rue du Blocus;

Considérant que l'habitation projetée bénéficie d'une configuration existante en ce qui concerne l'accessibilité pour les véhicules; qu'eu égard à la configuration des lieux, le projet marque favorablement la fin de la zone urbanisée sans porter préjudice aux propriétaires voisins;

Considérant également que le terrain est bordé un sentier vicinal n° 78, repris à l'Atlas de 1841; que les raccordements utiles en vue d'équiper la parcelle en eau et en électricité ne posent donc pas de problème particulier; que le cadre de vie résultant de la configuration des lieux présente une qualité suffisante à accueillir un logement;

Considérant, au vu de ces éléments, qu'il convient de délivrer le permis d'urbanisme,

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Thierry MEERHOUT est délivré sous réserve du respect des droits civils des tiers et moyennant le passage des impétrants par le sentier vicinal plutôt que par la servitude de passage.

[...]"

La décision attaquée a été notifiée à Thierry MEERHOUT par un envoi du 13 octobre 2008, reçu le 16 octobre 2008 par son destinataire.

Il n'apparaît pas que cette décision aurait été notifiée, conformément à l'article 343 du CWATUP, à la requérante alors que celle-ci avait déposé une réclamation lors de l'enquête publique;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que les moyens ne sont pas fondés;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 4 à 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'environnement, relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement ainsi que des articles D.62 à D.68 du Code de l'environnement, des principes de bonne administration et du principe de l'enquête publique, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité; qu'il observe que l'auteur de l'acte entrepris a estimé que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement rédigée par le demandeur permet d'établir qu'une étude d'incidences n'est pas requise; qu'il soutient que l'acte attaqué viole ainsi les dispositions visées au moyen en ce qu'il ne contient aucune motivation pertinente au regard de l'article D.68 du Code de l'environnement tel que modifié par l'article 6 du décret du 10 novembre 2006, précité;

Considérant que la partie adverse répond que, le 10 décembre 2007, la commune des Bons Villers a délivré un avis de réception de la demande de permis d'urbanisme, avis dans lequel elle donne les raisons pour lesquelles elle estime que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement; qu'elle soutient que la requérante n'établit pas que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement serait incomplète ou n'aurait pas permis à l'autorité administrative de considérer à juste titre que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la commune des Bons Villers a examiné si le projet était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; que, dans l'avis de réception de la demande, elle a considéré que tel n'était pas le cas et qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences; que l'acte attaqué ne fait que rappeler cette appréciation en renvoyant à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que, compte tenu de l'objet limité de la demande - il s'agit de la transformation en habitation d'une bergerie existante à l'extrémité d'une zone d'habitat sans modification architecturale majeure - et du fait que la demande expose les

caractéristiques concrètes du projet, l'auteur de l'acte attaqué a pu juger cette motivation suffisante et décider qu'il n'y avait pas de lieu de réformer la première décision sur ce point; que la requérante n'indique pas que le projet critiqué pourrait avoir, concrètement, des incidences notables sur l'un ou l'autre des éléments énumérés à l'article D.66, §2, du Code de l'environnement; qu'elle n'affirme pas que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement serait lacunaire ou erronée sur une question déterminante, concrètement identifiée; que le premier moyen ne peut être accueilli;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 128 et 129 du CWATUP, des articles "L.113-1 et L.11122-30" du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir; qu'elle observe que l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant également que le terrain est bordé d'un sentier vicinal n° 78, repris à l'Atlas de 1841; que les raccordements utiles en vue d'équiper la parcelle en eau et en électricité ne posent donc pas de problème particulier; que le cadre de vie résultant de la configuration des lieux présente une qualité suffisante à accueillir un logement";

qu'elle infère de cette motivation que le conseil communal n'a pas préalablement délibéré sur les aménagements de voirie; que, dans les développements de son moyen, la requérante expose que le bâtiment litigieux ne dispose d'aucun raccordement à l'égout, à l'eau, à l'électricité ou encore au gaz et soutient que le projet autorisé prévoit l'exécution de travaux de voirie et d'équipements de voirie, de travaux de raccordement de l'habitation projetée aux réseaux de gaz, d'eau et d'électricité qui auraient dû faire l'objet d'une délibération du conseil communal; qu'elle ajoute que, comme l'indique la décision de refus du collège communal, le projet prévoit également l'exécution de travaux d'égouttage dans la mesure où, à ce stade, l'ancienne grange ne dispose d'aucun système d'égouttage et que ces travaux auraient dû aussi faire l'objet d'une délibération du conseil communal conformément aux articles 128 et 129 du CWATUP;

Considérant que la partie adverse répond que, comme pour tout projet, il y aura lieu de procéder à un raccordement à l'eau et à l'électricité et qu'il est établi par le conseil du demandeur de permis que ces raccordements ne posent aucun problème particulier et que tous les contacts ont été pris pour les réaliser; qu'elle soutient que le projet n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communications, la modification du tracé de voies de communication existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci et pas davantage des actes et travaux relatifs aux réseaux de communication,

d'égouttage, de transport et de distribution de fluide et d'énergie touchant au domaine de la voirie;

Considérant que dans la version applicable au moment de l'adoption de l'acte attaqué, l'article 128, alinéa 1^{er}, du CWATUP, disposait comme suit :

" La présente section est applicable à la demande de permis impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, ainsi qu'aux actes et travaux relatifs aux réseaux de communication, d'égouttage, de transport et de distribution de fluide et d'énergie touchant au domaine de la voirie";

qu'il résulte du texte même de cette disposition que la section 10 du chapitre III du Titre V du Code wallon comprenant les articles 128 et 129, n'est applicable que si les travaux touchant à l'équipement des voiries communales existantes portent sur les "réseaux" de communication, d'égouttage, de transport et de distribution de fluide ou d'énergie; que le projet ne prévoit pas de raccordement à un système d'égouttage implanté en voirie, l'évacuation des eaux usées se faisant vers une station d'épuration située à l'arrière et via un épandage souterrain; que le deuxième moyen manque donc en fait en ce qui concerne l'égouttage; qu'il en va de même en ce qui concerne le raccordement au gaz au sujet duquel aucune précision concrète n'est donnée; qu'il ressort du dossier administratif que la rue Questienne est équipée en électricité, en eau et en télédistribution, apparemment jusqu'au début de la servitude, bien que les parties ne fournissent pas d'indication précise à ce sujet; que le simple raccordement de l'immeuble litigieux au réseau existant ne tombe pas dans le champ d'application des articles 128 et 129 du Code wallon, alors applicables; que le moyen manque en droit en tant qu'il est fondé sur le postulat que tout raccordement au réseau d'eau et d'électricité doit faire l'objet d'une délibération du conseil communal; que le seul fait que la canalisation d'eau ou les câbles électriques doivent être prolongés sur une distance de huit mètres au niveau du sentier vicinal pour rejoindre le bâtiment à raccorder au réseau, ne peut raisonnablement pas être assimilé à une modification de l'équipement de la voirie, soumise à permis et sur laquelle le conseil communal aurait à délibérer; que le deuxième moyen ne peut être accueilli;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 111 et 114 du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; que la requérante estime que la demande et l'acte attaqué ne contiennent pas de motivation spécifique de la dérogation, en plus de la motivation du caractère exceptionnel de la dérogation requise par l'article 114 du CWATUP, alors que, conformément aux articles

111 et 114 du CWATUP, toute demande de permis d'urbanisme impliquant une dérogation sur la base de l'article 111 doit faire l'objet d'une telle motivation; que, dans les développements de son moyen, la requérante reproche à la motivation de s'apparenter à une formule stéréotypée; qu'elle ajoute, en ce qui concerne le caractère exceptionnel de la dérogation, que l'acte attaqué fait référence à l'intérêt du bâtiment existant, représentatif du cadre rural ancien, alors que ce bâtiment ne présenterait aucun intérêt particulier;

Considérant que la partie adverse se réfère à sa décision et objecte que l'acte attaqué satisfait aux conditions de dérogation établies aux articles 111 et 114 du CWATUP; qu'elle soutient avoir légalement considéré que tant les conditions d'application de l'article 111 que le caractère exceptionnel de la dérogation sont justifiés; qu'elle expose qu'il s'agit bien, conformément à l'article 111, de la transformation d'un bâtiment existant et qu'il est démontré que le bâtiment tel que transformé respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage; qu'elle rappelle qu'aucune modification n'est apportée en tant que telle au bâtiment, qu'il ne s'agit que d'une réaffectation en vue d'y aménager une habitation, que le bâtiment ancien en pierre de sable est intégralement préservé et que, vu son intérêt, une dérogation exceptionnelle se justifie; que la partie adverse reproche à la requérante de tenter d'opposer sa propre conception du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité administrative en affirmant que l'examen du bâtiment existant révèle que celui-ci ne présente aucun intérêt particulier et ce, sans démontrer que l'autorité administrative aurait commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'article 111, alinéa 1^{er}, première phrase, du CWATUP dispose comme suit :

" Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, 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 [...]";

que, aux termes de l'alinéa 4, du même article :

" La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit ainsi que le module de production d'électricité ou de chaleur doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage";

qu'il résulte de la combinaison de cette disposition et de la loi du 29 juillet 1991, précitée, visées au moyen, que la motivation du permis dérogatoire doit permettre de comprendre à la lecture de l'acte, d'une part, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation et, d'autre part, pourquoi l'auteur de l'acte a pu

considérer que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage, à tout le moins s'il existe une difficulté concrète à ce sujet; que la dérogation a été accordée parce que le projet permet d'assurer la restauration d'une ancienne bergerie à l'abandon et en mauvais état, mais qui présente un certain intérêt, l'immeuble étant "représentatif du cadre rural ancien"; qu'en ce qui concerne l'intégration dans le paysage, il ressort du préambule de l'arrêté attaqué qu'il s'agit de restaurer un bâtiment existant et que l'emprise au sol, la volumétrie, le gabarit, de même que les matériaux "restent inchangés"; que la motivation critiquée ne s'expose pas au reproche de ne pas être spécifique ou de se réduire à une formule stéréotypée;

Considérant que l'article 114 du CWATUP dispose comme suit :

" 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 la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o;

qu'il s'ensuit que la motivation de la décision de déroger doit justifier concrètement le caractère exceptionnel de la dérogation; que l'arrêté attaqué énonce expressément que "le caractère exceptionnel de la dérogation se justifie, en l'espèce, principalement par l'intérêt du bâtiment existant, représentatif du caractère rural ancien"; que cette appréciation n'est pas entachée d'une erreur manifeste dès lors que, comme cela est exposé de manière convaincante dans la demande de dérogation accompagnant la demande de permis, il s'agit d'une ancienne bergerie en pierre de sable, datant d'avant 1800, caractéristique de l'époque pré-industrielle, qui a été peu remaniée excepté dans ses baies latérales dont certaines ont été rebouchées; que la justification de la demande de dérogation détaille l'intérêt du bâtiment existant en mentionnant son ancienneté, sa rareté, son implantation, ses orientations structurantes, sa typologie traditionnelle, son matériau pierreux dominant, soit des caractéristiques que le projet entend respecter; qu'il est précisé que la réaffectation du bâtiment existant permettra de maintenir ce témoin du passé faisant partie intégrante du paysage rural bien conservé du village; que la requérante ne développe pas la critique qu'elle fait de cette appréciation et n'affirme pas que l'une des données sur lesquelles se fonde l'auteur de l'acte attaqué serait inexacte ou dépourvue de pertinence; que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, de la méconnaissance des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité et de l'excès de pouvoir; qu'elle observe que l'acte attaqué a été délivré sans que la partie adverse ne réponde aux critiques relevées par le collège communal de la commune des Bons Villers dans sa décision de

refus de permis d'urbanisme; qu'elle reproche à l'arrêté attaqué de ne pas appréhender la situation particulière de l'immeuble concerné, implanté en arrière-zone, ce qui est pourtant contraire aux principes généraux d'urbanisation mis en avant par la partie adverse, sachant que, comme le rappelait la commune, cet espace est destiné aux loisirs et à la détente et doit, par conséquent, être préservé en tant que tel; qu'elle affirme que le projet générera des nuisances et portera atteinte à la qualité de vie du voisinage compte tenu de la situation et de la proximité de l'immeuble par rapport aux habitations voisines et en particulier du fait du passage régulier des nouveaux résidents et de leurs véhicules;

Considérant que la partie adverse répond que l'autorité administrative statuant sur un recours n'est pas tenue de rencontrer tous les arguments qui ont été évoqués précédemment, mais se doit d'examiner les arguments pertinents et de motiver la délivrance de l'acte attaqué au regard du bon aménagement des lieux; qu'elle écrit qu'à cet égard, l'autorité administrative s'est penchée sur l'accessibilité et la configuration du bâtiment existant et qu'elle a pu juger que le projet était de nature à marquer favorablement la fin de la zone urbanisée, sans porter pour autant préjudice aux propriétaires voisins; que la partie adverse observe que la requérante ne critique pas sérieusement la motivation de l'acte attaqué; qu'elle ajoute que le ministre n'avait pas à juger de la configuration du projet en arrière-zone, l'implantation étant préexistante à l'adoption de l'acte attaqué;

Considérant que l'acte a été adopté sur recours en réformation et n'est pas de nature juridictionnelle; que son auteur n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la première autorité quant à l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme demandé;

Considérant que le collège communal a attaché une grande importance à l'implantation du bâtiment en arrière-zone; que, selon le collège, l'aménagement d'une habitation en arrière-zone est contraire aux principes généraux d'urbanisation mis en avant par la Région wallonne et qui visent à articuler l'habitat avec l'espace public; que l'autorité communale part du principe que l'espace en arrière-zone dans lequel est situé le bâtiment est destiné aux loisirs et à la détente et qu'il doit être préservé en tant que tel; qu'elle estime que le projet est susceptible de porter atteinte à la qualité de vie du voisinage, compte tenu de la situation et de la proximité du bâtiment à rénover par rapport aux habitations voisines et, en particulier, du fait du passage régulier des

nouveaux résidents et de leurs véhicules "au travers de ladite zone de loisir dans une habitation voisine";

Considérant que le permis d'urbanisme délivré en degré de recours contient une motivation dans laquelle le ministre expose d'abord que les habitations voisines et le bâtiment litigieux sont orientés vers la servitude carrossable, ensuite que les espaces de cours et jardins des propriétés voisines sont orientés vers la rue du Blocus, enfin que l'habitation projetée bénéficie d'une configuration existante en ce qui concerne l'accessibilité pour les véhicules; que l'auteur de l'acte a pris en compte la configuration des lieux et estimé que le projet marque favorablement la fin de la zone urbanisée sans porter préjudice aux propriétaires voisins; que l'auteur de l'acte attaqué permet ainsi de comprendre les raisons concrètes pour lesquelles il s'est départi de l'appréciation du collège communal en ce qui concerne l'implantation du bâtiment litigieux en arrière-zone; que la partie adverse a bien pris en compte cet élément de fait, contrairement à ce qu'affirme la requérante; que, surabondamment, le collège communal n'a pas eu égard au fait que le bien est en zone agricole, que son accès est desservi par une servitude de passage qui, en vertu de l'acte notarié du 4 octobre 1969, doit toujours rester libre et doit pouvoir livrer le passage à des véhicules et qu'il s'agit donc d'espaces destinés à l'exploitation agricole et au passage, y compris motorisé, et non d'une zone destinée à la détente et aux loisirs contrairement à l'affirmation contenue dans la décision du 5 février 2008; que la transformation de la bergerie en habitation ne sacrifie pas une zone réservée à la détente et aux loisirs; que le quatrième moyen ne peut être accueilli;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire; qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

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

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

M. PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

M. PAQUES.