

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.692 du 5 décembre 2011

A. 190.313/XIII-5137

En cause :

1. **DAUSORT** Francis,
2. **SNOECK** Olivier,
3. **CASTAGNA** Renato,
ayant tous élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Céline GENIN, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Villers-la-Ville**,
ayant élu domicile chez
Me Francis GERMEAU, avocat,
rue de l'Athénée 20
6000 Charleroi,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

RASQUINET Jean-Claude,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 novembre 2008 par Francis DAUSORT, Olivier SNOECK et Renato CASTAGNA qui demandent l'annulation de :

- la décision prise par le collège communal de Villers-la-Ville le 2 septembre 2008 d'octroyer à Jean-Claude RASQUINET un permis d'urbanisme en vue de la régularisation de "l'agrandissement et l'aménagement de l'orangerie, l'agrandissement d'une remise et des jardins existants et la création d'un parking" sur un bien sis à Villers-la-Ville, rue de Villers, 12, parcelles cadastrées section D, n°s 459, m, l, p, r;

- la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 14 septembre 2000 qui accorde une dérogation sollicitée en vue de l'octroi du permis d'urbanisme litigieux;

Vu la requête introduite le 24 décembre 2008 par laquelle Jean-Claude RASQUINET demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 28 janvier 2009 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 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 la lettre valant demande de poursuite de la procédure de la seconde partie adverse ainsi que les derniers mémoires de la première partie adverse, des parties requérantes et intervenante;

Vu l'ordonnance du 13 septembre 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 novembre 2011 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me C. GENIN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Fr. GERMEAU, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me B. FRANCIS, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, 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 à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Jean-Claude RASQUINET est propriétaire du château de Cocriamont, situé rue de Villers, 12, cadastré section D, n°459, jouxtant un lotissement créé en 1994. Ce lotissement est issu du domaine initial du château.

Après s'être vu refuser deux permis d'urbanisme visant à agrandir la cense du château en mai 1999 et en avril 2000, il introduit une troisième demande le 26 mai 2000.

Cette ultime demande de permis d'urbanisme est relative à la régularisation de l'extension et à l'aménagement de l'Orangerie, à l'agrandissement d'une remise existante et de jardins existants et à la création d'une aire de stationnement, en vue d'y organiser des réceptions.

Les parcelles concernées par les travaux de transformation sont cadastrées section D, n° 459, m, l, p et r et sont situées en zone de parcs d'intérêt paysager au plan de secteur de Nivelles du 1^{er} décembre 1981.

2. Sont joints notamment à la demande de permis une note complémentaire attirant l'attention sur le fait que le projet se situe en zone de parcs au plan de secteur et qu'il nécessite une dérogation à celui-ci en application des articles 111 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), deux vues axonométriques, des plans, un reportage photographique, une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

3. Le 31 mai 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Villers-la-Ville délivre à Jean-Claude RASQUINET un récépissé du dépôt de la demande de permis ainsi qu'un accusé de réception du dossier complet.

4. Le 31 mai 2000, le service urbanisme de la commune envoie le dossier complet de la demande au Président de la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.), l'invitant à donner son avis dans les trente jours. Il lui est précisé qu'à défaut, l'avis sera réputé favorable.

5. Le 31 mai 2000 également, les plans du projet litigieux sont envoyés au service d'incendie, pour avis. Le 6 juin 2000, le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la ville de Nivelles donne un avis favorable sous conditions,

dont celles de réparer certaines infractions au règlement général de police administrative relatif à la sécurité publique, constatées à la lecture des plans.

6. Dans la mesure où il déroge aux prescriptions du plan de secteur, le projet est soumis à une enquête publique du 2 au 16 juin 2000 (articles 111 et 114 du CWATUP). Le procès-verbal de clôture de l'enquête, dressé le 16 juin 2000, fait état de 91 lettres de réclamations, dont celles des requérants.

La majorité des lettres va dans le sens d'une ferme opposition au projet, invoquant ses conséquences néfastes tant pour la quiétude et la sécurité des riverains et des usagers de la rue de Villers que pour la sauvegarde du biotope de la zone de parcs dans laquelle se trouvent les parcelles concernées. Une série d'objections juridiques sont présentées, dont le fait que l'article 111 du CWATUP, lequel n'autorise que les dérogations exceptionnelles, ne permet pas le changement d'affectation des bâtiments existants ni, a fortiori en l'espèce, la création d'un parking, laquelle ne rentre pas dans le champ d'application de la "transformation d'un bâtiment existant".

Une seule lettre est déposée approuvant le projet litigieux et soutenant le propriétaire des lieux dans la restauration de sa propriété.

7. Le 11 juillet 2000, le collège des bourgmestre et échevins décide de proposer au fonctionnaire délégué la demande de permis introduite en dérogation aux prescriptions du plan de secteur de Nivelles.

8. Le 9 août 2000, le dossier complet de la demande de permis d'urbanisme est transmis au fonctionnaire délégué, accompagné de la délibération du collège du 11 juillet 2000.

9. En septembre 2000, le service des monuments et sites de la Région wallonne émet un avis favorable sous réserves.

10. Le 14 septembre 2000, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation au plan de secteur, sous réserves. Il s'agit du second acte attaqué en l'espèce, intégralement reproduit dans le permis d'urbanisme attaqué.

11. Le 25 septembre 2000, le collège des bourgmestre et échevins décide, en s'appuyant sur la décision du fonctionnaire délégué, de délivrer le permis d'urbanisme litigieux.

12. Par un courrier du 28 septembre 2000, les requérants, ainsi que l'ensemble des réclamants lors de l'enquête publique, sont informés de l'octroi du permis litigieux.

13. Par un courrier du 3 octobre 2000, Jean-Claude RASQUINET avertit le fonctionnaire délégué du commencement des travaux tels que repris dans le permis.

14. Les 24 et 27 novembre 2000, les requérants introduisent deux recours en annulation devant le Conseil d'Etat à l'encontre du permis d'urbanisme octroyé le 25 septembre 2000 (A. 97.847/XIII-1967 et A. 97.790/XIII-1966).

Le 2 septembre 2008, le collège communal de Villers-la-Ville décide de retirer le permis d'urbanisme octroyé le 25 septembre 2000. Par un arrêt n° 186.284 du 15 septembre 2008, le Conseil d'Etat déclare les recours précités sans objet, à la suite du retrait du permis d'urbanisme attaqué.

17. Le même jour, soit le 2 septembre 2008, le collège adopte un nouveau permis d'urbanisme, dont la motivation formelle a été complétée. Il s'agit du premier acte attaqué en l'espèce, rédigé comme suit :

" [...]

Vu l'avis conforme du Fonctionnaire délégué, libellé comme suit :

« Vu la situation du bien en zone de parcs revêtue d'un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01/12/1981;

Attendu que le projet se situe à environ 500 mètres du site de la vallée de la Thyle classé en raison de sa valeur esthétique et scientifique par arrêté ministériel du 19/11/1990;

Attendu que la demande a pour objet l'aménagement et l'extension d'une orangerie et d'une remise existante, l'aménagement des jardins de part et d'autre de l'orangerie et la création d'un parking aux fins de pouvoir organiser des réceptions, conférences et séminaires pour 100 personnes environ;

Attendu qu'une partie de la demande n'est pas conforme à la destination de la zone de parc et qu'elle a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement;

Attendu que celles-ci ont suscité nonante et une réclamations qui concernent :

- la compatibilité de l'activité projetée avec la zone de parc et son environnement bâti;
- l'augmentation du trafic automobile sur les rues de Villers et du Marais;
- la création d'un parking en zone de parc;
- l'atteinte au biotope de la vallée de la Thyle;
- l'atteinte à la quiétude du quartier (nuisances sonores);
- le caractère dangereux de l'entrée et de la sortie du parking projeté;

Attendu que l'avis de la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire est réputé favorable;

Attendu que la demande a été soumise au Service régional d'incendie qui a émis un avis favorable sous réserves le 06/06/2000;

Attendu que le Collège des Bourgmestre et Echevins de Villers-La-Ville a adressé une proposition de dérogation motivée au fonctionnaire délégué;

Considérant que les travaux projetés aux bâtiments s'inscrivent dans le périmètre déjà construit des dépendances du château de Cocriamont et ne sont dès lors pas de nature à porter atteinte au parc existant;

Considérant que l'extension de la remise est, de par la conception de son volume, de nature à s'intégrer aux proportions des bâtiments composant l'ensemble existant;

Considérant que l'intégration des bâtiments existants et projetés pourrait être judicieusement accentuée en unifiant la teinte des maçonneries extérieures;

Considérant que les volumes vitrés (serres) ne contrarient pas la perception des bâtiments anciens;

Considérant, pour les mêmes raisons, qu'il serait sans doute judicieux d'adopter une conception du même type pour les deux petits volumes de liaison qui devraient dès lors être vitrés;

Considérant que l'aménagement des jardins de part et d'autre de l'orangerie est conforme à la destination générale de la zone de parc;

Considérant que l'aménagement d'un parking de 70 places dans la propriété du demandeur répond au double souci d'assurer la sécurité des visiteurs (aucun emplacement de parking n'étant organisé sur le domaine public le long de la rue de Villers) et de ne pas porter atteinte à l'esthétique du parc;

Considérant que l'emplacement retenu est respectueux de l'intégrité du parc du fait de sa localisation à proximité de l'accès à la propriété, de la faible surface concernée et du peu d'intérêt sur le plan biologique, botanique et paysager de la sapinière existante; qu'il est en revanche de nature à résoudre le problème de parage des véhicules automobiles dans le cadre de l'ordonnancement du parc existant par un choix judicieux des matériaux et des plantations à mettre en œuvre;

Considérant que l'activité projetée n'est pas en elle-même incompatible avec le voisinage immédiat compte tenu des dégagements existants vis-à-vis des habitations les plus proches et de la faible densité d'occupation de la zone; que les nuisances sonores craintes par les plaignants relèvent des conditions d'exploitation à fixer par les autorités communales et non dans le cadre d'un permis d'urbanisme;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est suffisamment complète pour éclairer l'autorité sur les impacts du projet, notamment sur les caractéristiques biologiques du site, l'évolution du charroi et la qualité des eaux de surface et souterraines;

Considérant que la rue de Villers présente les caractéristiques propres à assurer une augmentation du trafic automobile actuel;

Considérant que les activités projetées ne sont pas, tant par leur localisation que les équipements prévus, de nature à porter atteinte au biotope de la vallée de la Thyle;

- LA DEROGATION au plan de secteur EST ACCORDEE SOUS RESERVE :

1. du respect de l'avis du Service Régional d'Incendie;
2. de peindre dans un ton clair les maçonneries extérieures;
3. de réaliser en verre les volumes de liaison projetés entre l'espace traiteur et la salle de banquet et entre le forum et l'orangerie»;

Vu le recours au Conseil d'Etat introduit par Monsieur Francis DAUSORT, Monsieur Olivier SNOECK et Monsieur Renato CASTAGNA, et ce en date du 24 novembre 2000, et ce à l'encontre du permis d'urbanisme délivré par notre Collège à Monsieur Jean-Claude RASQUINET en date du 25 septembre 2000;

Considérant que ce recours est inscrit sous les numéros de rôle du Conseil d'Etat A. 97.790/XIII-1966 et A. 97.847/XIII-1967;

Considérant que Madame l'Auditeur du Conseil d'Etat propose d'annuler ledit permis d'urbanisme délivré par notre Collège;

Vu notre délibération de ce jour aux termes de laquelle le permis délivré à Monsieur RASQUINET le 25 septembre 2000 a fait l'objet d'un retrait;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement déposée à l'appui du projet contient certaines erreurs;

Considérant que, toutefois, ces erreurs peuvent être corrigées par le Collège et que toutefois lesdites erreurs ne peuvent aboutir à considérer que l'on se situerait dans le cadre d'une absence pure et simple de notice;

Considérant que, vérification faite, les habitations de Messieurs DAUSORT, SNOECK et CASTAGNA, ne se situent pas, comme en fait état la notice, «à plus de 100 m du projet», mais bien, respectivement, à 80 mètres pour les deux premières et 35 m des salles de réception;

Considérant que cette rectification étant faite, le Collège s'estime suffisamment éclairé sur la situation des riverains par rapport au projet, et ce même s'il convient de faire le constat que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement n'était pas correcte à ce sujet.

Considérant que cette rectification étant faite, le Collège estime que l'activité telle qu'envisagée est compatible avec le voisinage immédiat et la collectivité;

Considérant que le territoire communal de la Commune de Villers-la-Ville présente peu de salles de ce type;

Considérant toutefois, que cette carence ne peut bien entendu justifier à elle seule, l'octroi d'un permis d'urbanisme;

Considérant que le projet, qui porte sur l'hébergement de réceptions et de fêtes de mariage, organisées principalement les week-ends, est compatible avec le voisinage immédiat;

Considérant qu'en ce qui concerne les nuisances sonores redoutées par les riverains qu'il convient d'insister sur le fait qu'il ne s'agit pas d'une activité de type «dancing»;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, en ce qui concerne les craintes relatives au bruit émises par les riverains, fait état de ce que «niveau sonore normal et habituel suivant les normes légales. Les soirées organisées à l'occasion de mariages se feront dans un local fermé [...]. Le demandeur de permis qui habite au château de Cocriamont insiste particulièrement sur le fait qu'il s'engage auprès de chaque organisateur, à exiger que le volume sonore demeure dans des proportions acceptables et ne perturbant en rien la tranquillité et le sommeil des voisins, même si les plus proches d'entre eux sont à plus de 100 m»;

Considérant que le Collège a d'ores et déjà rectifié la distance des voisins les plus immédiats, comme dit ci-dessus;

Considérant que le Collège ne peut faire un procès d'intention au demandeur de permis en mettant en doute son engagement de prendre toutes mesures utiles pour que le voisinage ne soit pas inquiété;

Considérant qu'en ce qui concerne l'habitation la plus proche du projet, soit l'immeuble appartenant à Monsieur CASTAGNA, le Collège estime que, compte tenu de la distance (35 m) et des mesures prises par le demandeur de permis, il n'y a pas de craintes à voir la tranquillité du voisinage perturbée par un excès de bruit;

Considérant que le Collège estime qu'il n'y a pas lieu de mettre en doute les engagements du demandeur de permis, qui, il convient également de le souligner, habite lui-même les lieux et n'aurait strictement aucun intérêt personnel à voir la situation se dégrader, même si le demandeur de permis profite sans doute, financièrement parlant, de la mise à disposition de salles de réception, ce qui n'est bien entendu pas le cas des riverains;

Considérant qu'il ne convient dès lors de ne pas mettre en doute les affirmations du demandeur de permis en ce qui concerne le niveau sonore des activités, sauf à lui faire un procès d'intention;

Considérant dès lors, qu'en ce qui concerne le bruit, le Collège estime qu'il n'y a pas de crainte à avoir quant à la qualité de vie du voisinage immédiat;

Considérant que, toutefois, si un quelconque problème à ce sujet devait survenir, il relèverait du droit commun en la matière;

Considérant que le Collège estime que l'engagement pris par le demandeur de permis à exiger que le niveau sonore demeure dans des proportions acceptables et ne perturbe en rien la tranquillité et le sommeil des voisins est suffisant et ne permet pas au Collège d'imposer un certain type de matériel de sonorisation (dont le contrôle s'avèrera en tout état de cause impossible à effectuer), ni à imposer au demandeur de permis des contraintes supplémentaires en matière d'isolation acoustique;

Considérant qu'en matière de bruit le Collège estime dès lors qu'il n'y a pas d'incidence sur l'environnement et le cadre de vie existant en ce qui concerne les voisins immédiats tels que décrits ci-dessus;

Considérant qu'en ce qui concerne le risque de débordement des activités, en-dehors des bâtiments qui leur sont réservées, c'est-à-dire dans le parc du château, les craintes sont également non fondées;

Considérant, premièrement, qu'il convient d'insister sur le fait que le parc se situe de l'autre côté, par rapport aux salles de réception, et donc des immeubles des riverains;

Considérant, deuxièmement, qu'ici encore, sauf à faire un procès d'intention, il n'y a pas lieu de mettre en doute les informations du demandeur de permis lorsqu'il fait état de ce que les sonorisations se dérouleront dans un local fermé, et non en plein air;

Considérant, troisièmement, qu'il convient d'insister, en ce qui concerne l'utilisation du parc, qu'elle ne semble de toute façon pas prévue, qu'elle ne pourrait se faire en outre qu'à l'occasion de conditions météorologiques favorables et qu'enfin aucun aménagement particulier n'est prévu à cet effet;

Considérant que les craintes relatives au charroi supplémentaire prévisible et au risque de parcage sauvage ne sont pas fondées;

Considérant, en effet, que le projet prévoit l'organisation d'événement pour environ 110 personnes;

Considérant que le projet inclut la création d'une aire de parcage pour 70 véhicules, ce qui permettra d'éviter le parcage sauvage de la rue de Villers ou dans d'autres rues plus éloignées, comme la rue du Marais;

Considérant que le demandeur de permis expose également qu'en cas de plus grande affluence, une quarantaine de véhicules peuvent également se parquer dans les allées du château, ce qui est effectivement possible;

Considérant qu'il convient également de faire le constat que l'accès aux salles de réception se fait par la rue de Villers, et non par la rue du Marais, soit de l'autre côté des immeubles appartenant aux voisins immédiats et donc à distance respectable (approximativement 300 m);

Considérant que la fréquentation de la rue de Villers, compte tenu des activités envisagées, ne sera pas perturbée de manière sensible et que de surcroît la configuration de la rue de Villers permet d'absorber aisément ce surplus de trafic;

Considérant qu'en ce qui concerne le parking de 70 places, celui-ci se situe, au plan de secteur, en zone de parc, avec surimpression d'intérêt paysager;

Considérant que, dans l'octroi de la dérogation, le Fonctionnaire délégué fait état de ce que la création dudit parking est faite dans un souci de sécurité et de ne pas porter atteinte à l'esthétique du parc;

Considérant que l'emplacement de ce parking, en simples graviers, se trouve en lieu et place d'une sapinière sans aucun intérêt paysager, biologique ou botanique;

Considérant que la création de ce parking peut dès lors se faire, comme le souligne le Fonctionnaire délégué, en dérogation au plan de secteur, en application de l'article 111;

Considérant que le parking tel qu'autorisé consiste en une extension du bâtiment constitué par le château, et des allées existantes menant à celui-ci;

Considérant qu'un parking se construit aussi, tout comme un bâtiment;

Considérant dès lors que l'article 111 peut être appliqué en l'espèce;

Considérant, quant au caractère exceptionnel de ladite dérogation, que le Collège estime que ladite dérogation a pu, à bon droit, être délivrée par le Fonctionnaire délégué;

Considérant que le Collège considère la création de salles de réception et du parking qui en est l'accessoire à cet endroit, constitue incontestablement un point positif pour l'entité communale et pour la sauvegarde, par ailleurs, du patrimoine, même privé, du demandeur de permis;

Considérant la carence de salles de ce type sur le territoire de l'entité communale, le Collège estime dès lors que la dérogation peut être délivrée à titre exceptionnel par le Fonctionnaire délégué de la Région Wallonne;

ARRETE :

Article 1^{er} : Le permis est délivré à Monsieur Jean-Claude RASQUINET qui devra respecter l'avis conforme du fonctionnaire délégué .";

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande sa mise hors de cause dans la mesure où elle n'a adopté aucun acte susceptible de recours à la suite du retrait du permis d'urbanisme octroyé le 25 septembre 2000; qu'elle fait valoir que le collège communal a décidé, le 2 septembre 2008, de procéder au retrait du permis d'urbanisme du 25 septembre 2000 et de délivrer le même jour un nouveau permis d'urbanisme avec le même objet et ce, sans consultation préalable du fonctionnaire délégué, de sorte que ce dernier n'a pas participé activement à l'octroi du permis d'urbanisme attaqué; qu'elle estime que c'est seul que le collège communal de Villers-la-Ville a délivré un nouveau permis d'urbanisme au demandeur en motivant davantage sa décision;

Considérant que, cependant, c'est sur la base de la décision du fonctionnaire délégué du 14 septembre 2000 accordant les dérogations que le collège communal de Villers-la-Ville a délivré le permis d'urbanisme attaqué; que la Région wallonne doit par conséquent être maintenue à la cause;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 39 et 114 du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 adoptant le plan de secteur de Nivelles, en ce que le projet litigieux est incompatible avec la zone de parc dans laquelle il s'inscrit et que, d'une part, le second acte attaqué ne motive aucunement les raisons qui justifient le caractère exceptionnel de la dérogation au plan de secteur accordée pour le projet litigieux et, d'autre part, le premier acte attaqué est délivré sur la base d'une décision illégale d'octroi de la dérogation, alors que les dispositions visées au moyen imposent qu'une décision d'octroi de dérogation soit adoptée par le fonctionnaire délégué et ne soit accordée qu'à titre exceptionnel; qu'ils observent que certes, la motivation formelle du permis d'urbanisme litigieux est renforcée par rapport au permis d'urbanisme du 14 septembre 2000, retiré le 2 septembre 2008, mais que le collège communal de Villers-la-Ville n'est pas l'autorité compétente pour accorder une dérogation au plan de secteur; qu'ils soutiennent que le fait que l'acte attaqué

indique que "le collège estime que la dérogation peut être délivrée à titre exceptionnel par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne" démontre à suffisance que le collège communal s'est mépris quant à ses pouvoirs en matière de dérogation aux plans de secteurs et a tenté de pallier les carences du premier acte attaqué; qu'ils en déduisent que le second acte attaqué est illégal en ce qu'il ne motive pas le caractère exceptionnel de la dérogation qu'il octroie et que le premier acte attaqué est illégal en ce qu'il délivre un permis d'urbanisme sur la base d'une dérogation illégalement octroyée;

Considérant que la première partie adverse rappelle que suivant l'article 114 du CWATUP, le gouvernement ou le fonctionnaire délégué sont les seuls à pouvoir octroyer une dérogation au plan de secteur et ce, de manière exceptionnelle; qu'elle précise que le fonctionnaire délégué "a donné un avis conforme" qu'elle reproduit à l'appui de son mémoire; que, selon elle, cet avis expose à suffisance les raisons justifiant l'octroi d'une dérogation au plan de secteur, explicitant le caractère exceptionnel de cette dérogation; qu'elle souligne que le collège communal a précisé que la carence de salles de réception sur le territoire de l'entité communale justifiait au surplus la dérogation délivrée à titre exceptionnel par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne; que, dans son dernier mémoire, elle renvoie à l'argumentation contenue dans son mémoire en réponse;

Considérant que l'intervenant soutient que le collège communal était tout à fait compétent pour renforcer la motivation de la dérogation octroyée précédemment par le fonctionnaire délégué; qu'il fait valoir qu'en effet, en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2, du CWATUP, une dérogation peut même être délivrée de manière tacite par le fonctionnaire délégué et que, dans ce cas, le collège communal se doit de motiver lui-même le caractère exceptionnel de la dérogation; que, selon lui, cela signifie très clairement que, dans le cas d'espèce, le collège communal pouvait renforcer la motivation de la dérogation délivrée par le fonctionnaire délégué à l'époque et sans nouvelle saisine, par ailleurs, de ce dernier; qu'il estime que c'est la portée à donner à l'article 116, § 5, alinéa 2, du CWATUP; que, dans son dernier mémoire, il ajoute ne pas percevoir "où se situerait la limite, dans le chef d'un collège communal, de pouvoir lui-même justifier l'octroi des dérogations que l'on se trouve en présence, ou non, d'un avis du fonctionnaire délégué sur l'octroi des dérogations"; qu'il ne perçoit pas non plus la raison "pour laquelle le collège [ne] pourrait [pas] trouver lui-même d'autres arguments tendant à justifier l'octroi des dérogations"; que, pour le surplus, il "ne voit pas ce qui justifierait un traitement différencié, dans le chef du titulaire d'une autorisation administrative, qu'il se trouve dans une situation où il existe effectivement un avis du fonctionnaire délégué sur l'octroi des dérogations et une situation où cet avis fait défaut"; qu'il soutient aussi que le permis d'urbanisme attaqué forme un tout et que l'avis du fonctionnaire

délégué sur l'octroi des dérogations ne constitue pas un acte qui peut faire l'objet d'un recours en tant que tel; que, par ailleurs, à son estime, "le fonctionnaire délégué a parfaitement, et longuement par ailleurs, justifié les raisons pour lesquelles, en l'espèce, il y avait lieu de recourir au mécanisme dérogatoire et que, dès lors, le caractère exceptionnel des dérogations telles qu'accordées, était parfaitement motivé"; qu'il rappelle, à cet égard, la motivation de la décision du fonctionnaire délégué; qu'il fait valoir qu'en ce qui concerne les emplacements de parking, c'est la sécurité, comme le dit le fonctionnaire délégué, qui justifie l'octroi de la dérogation et, en ce qui concerne les bâtiments auxquels fort peu de travaux sont effectués, ceux-ci "s'inscrivent dans le périmètre déjà construit des dépendances du château de Cocriamont et ne sont dès lors pas de nature à porter atteinte au parc existant"; qu'il estime qu'"à partir du moment où ces travaux ne portent pas atteinte au parc existant, comme le dit très clairement le fonctionnaire délégué, la dérogation peut donc être octroyée à titre exceptionnel"; que, selon lui, si le mot "exceptionnel" n'est pas utilisé en tant que tel par le fonctionnaire délégué, ce serait verser dans un formalisme que de le lui reprocher;

Considérant que les articles 111 et 114 du CWATUP, tel qu'applicables en l'espèce, sont rédigés comme suit :

- " Article 111. Des constructions non conformes à la destination de la zone.
Les constructions ou installations au sens de l'article 84, § 1^{er}, 1^o, existant au moment de l'introduction de la demande 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.
[...]";
- " 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, pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle; que l'auteur de la dérogation permise à l'article 111 du CWATUP doit vérifier que les conditions d'application du texte sont réunies; que celles-ci sont d'interprétation restrictive; que, la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la

nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que, enfin, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme; 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 qu'en l'espèce, si le fonctionnaire délégué expose les raisons qui justifient à son estime l'octroi d'une dérogation au plan de secteur sur la base de l'article 111 du CWATUP, en explicitant en quoi, selon lui, les bâtiments tels que transformés s'intègrent au site bâti ou non bâti et sont compatibles avec le voisinage, et en exposant en quoi la création d'un parking en zone de parcs d'intérêt paysager respecte son intégrité (article 452/22 du CWATUP), il reste, en toute hypothèse, en défaut de justifier le caractère exceptionnel de la dérogation ainsi accordée, soit, d'exposer en quoi il est nécessaire, au delà des desiderata du demandeur, de déroger au plan de secteur pour chacun des éléments du projet qui appellent une dérogation (non seulement le parking mais aussi les extensions); qu'ainsi, la motivation de la décision du fonctionnaire délégué ne permet pas de comprendre en quoi la dérogation, dont le respect des conditions prévues à l'article 111 précité est par ailleurs critiqué au deuxième moyen, présente un caractère exceptionnel;

Considérant que le permis délivré par le collège communal affirme que c'est la carence de salles de ce type sur le territoire de l'entité communale et le souci de sauvegarde du patrimoine, même privé, du demandeur de permis qui justifient le caractère exceptionnel de la dérogation octroyée par le fonctionnaire délégué; que, cependant, la motivation contenue dans le permis d'urbanisme ne peut, en admettant même qu'elle soit pertinente, pallier les lacunes de la motivation de la décision du fonctionnaire délégué;

Considérant que, certes, s'agissant de l'application de l'article 116, § 5, du CWATUP, l'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 120/2010 du 28 octobre 2010 a confirmé que l'octroi d'une dérogation tacite par le fonctionnaire délégué ne dispense pas le collège communal de motiver formellement un permis d'urbanisme dérogatoire en application de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment au regard des conditions d'application fixées par l'article 114 du CWATUP; que toutefois, l'enseignement de cet arrêt n'est pas applicable en l'espèce où l'on est en présence non d'une dérogation tacite mais d'une décision explicite prise par le fonctionnaire délégué, décision dont l'existence et la légalité sont indépendantes de celles du permis d'urbanisme dérogatoire décidé par le collège communal; qu'à partir du moment où, sur la base des articles 111 et 114 du CWATUP, le fonctionnaire délégué prend une décision accordant des

dérogrations, il lui appartient de les motiver au regard de ces articles; que ce n'est que si cette décision fait défaut que, selon les termes de l'arrêt de la Cour constitutionnelle, précité, il appartient au collège communal de motiver l'octroi des dérogations en lieu et place du fonctionnaire délégué;

Considérant que la décision du collège communal ne se substitue pas à la décision du fonctionnaire délégué, de sorte qu'un éventuel vice de forme de la décision du fonctionnaire délégué n'est pas couvert par la décision finale du collège communal;

Considérant, par conséquent, que le second acte attaqué est illégal en ce qu'il ne motive pas le caractère exceptionnel de la dérogation qu'il octroie; que le premier acte attaqué est illégal en ce qu'il délivre un permis d'urbanisme sur la base d'une dérogation illégalement octroyée; que le premier moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Sont annulées :

- la décision prise par le collège communal de Villers-la-Ville le 2 septembre 2008 d'octroyer à Jean-Claude RASQUINET un permis d'urbanisme en vue de la régularisation de "l'agrandissement et l'aménagement de l'orangerie, l'agrandissement d'une remise et des jardins existants et la création d'un parking" sur un bien sis à Villers-la-Ville, rue de Villers, 12, parcelles cadastrées section D, n^{os} 459, m, l, p, r,
- la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 14 septembre 2000 d'accorder la dérogation sollicitée en vue de l'octroi du permis d'urbanisme litigieux.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 262,50 euros chacune et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le cinq décembre deux mille onze par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MM. PAQUES,	conseiller d'Etat,
BODART,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.