

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 217.634 du 31 janvier 2012

A. 193.564/XIII-5332

En cause : **la Société anonyme IMMO DSD,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 juillet 2009 par la société anonyme (S.A.) IMMO DSD qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 3 juin 2009 qui lui refuse, sur recours, un permis d'urbanisme pour l'agrandissement de salles de banquets sur un bien sis à Anhée, rue de la Molinee, 1, cadastré section C, n° 207e et 207f;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier 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 partie adverse;

Vu l'ordonnance du 21 novembre 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 janvier 2012 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOUILLARD, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, premier auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. La S.A. IMMO DSD exploite un complexe sis route de la Molignée, 1 à Anhée, à l'enseigne "les Jardins de la Molignée", comprenant hôtel, restaurants, piscine, salles pour banquets et séminaires.

L'ensemble est situé en zone de parc au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort, à proximité de la Molignée, cours d'eau non navigable de première catégorie.

2. Au cours des années précédentes, la S.A. IMMO DSD a obtenu plusieurs permis pour des aménagements et agrandissements sur le site. Le complexe occupe près de 40 personnes et des saisonniers.

3. Le 7 juillet 2008, la S.A. IMMO DSD introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour l'agrandissement d'une salle de banquets. La salle d'une superficie de 150 m² se verrait agrandie d'une surface de 200 m² environ, portant sa capacité d'accueil à 350 personnes. La demande de permis s'inscrit en zone inondable.

4. La commune d'Anhée organise une enquête publique du 25 août 2008 au 9 septembre 2008, en raison de la dérogation nécessitée par le projet au plan de secteur où les parcelles sont situées en zone de parc. Cette enquête ne suscite aucune réclamation.

5. Le 11 septembre 2008, la commission communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet, à l'unanimité, un avis défavorable. Elle relève que la construction s'implante en zone de parc et en zone inondable, vu la proximité de la Molignée et les risques de débordement; elle considère que par sa conception, le projet risque de dénaturer le cadre bâti ancien, relève son manque d'intégration au cadre bâti, considère que le volume secondaire projeté est imposant

par rapport au volume principal ancien, que les plans ne contiennent aucun élément quant à l'accès des personnes à mobilité réduite (escalier extérieur et sanitaires), que le choix des matériaux est peu judicieux par rapport au bâtiment existant et que la toiture plate ne s'intègre pas à l'ensemble des bâtiments existants.

6. Le 22 août 2008, le service régional d'incendie (S.R.I.) émet un avis favorable conditionnel dans lequel il est observé que l'extension des salles ne permettra plus l'accès aisé aux véhicules du service d'incendie autour des infrastructures.

7. Le 25 septembre 2008, la direction des cours d'eau non navigables émet un avis défavorable qui signale que, suivant la cartographie des risques d'inondation, le bâtiment à construire est situé en zone inondable avec un aléa de type "élevé à moyen" et poursuit en indiquant ce qui suit :

" D'après les informations dont nous disposons, et qui restent lacunaires (le cours d'eau n'est jamais représenté sur les plans), l'extrémité de l'escalier du nouveau bâtiment se trouverait à environ 4 mètres de la crête de berge, en rive gauche. D'après la topographie et le relevé des zones inondables, la rive gauche participe à cet endroit à l'écoulement actif en période de crue de la Moline. Par conséquent, l'implantation d'un bâtiment dans cette zone pourrait freiner l'écoulement en crue et aggraver l'inondabilité des terrains en amont. Par ailleurs, les plans ne permettent pas de déterminer si l'accès au cours d'eau qui serait suscité par des travaux d'entretien reste disponible".

8. Le 5 novembre 2008, l'architecte de la demanderesse de permis écrit au bourgmestre d'Anhée et répond point par point aux remarques négatives formulées par la C.C.A.T.M..

9. Le 12 novembre 2008, le collège communal d'Anhée donne un avis favorable conditionnel sur le projet. Cet avis tient compte du fait que "l'ensemble du site (hôtel, restaurant) exploité est déjà situé en zone inondable et que le demandeur est bien conscient du risque éventuel d'inondation de sa propriété". L'avis indique qu'il est exigé du demandeur qu'il respecte l'avis émis par le service régional d'incendie et qu'il prenne à sa charge tous les éventuels frais de raccordement à la distribution d'eau, aux réseaux d'égouttage, d'électricité et de télédistribution.

10. Le 19 décembre 2008, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable au projet présenté, considérant notamment l'avis défavorable émis le 25 septembre 2008 par la direction des cours d'eau non navigables. Le fonctionnaire délégué estime qu'il n'est pas envisageable d'attribuer la dérogation et que le projet doit être refusé.

11. Le 7 janvier 2009, le collège communal d'Anhée refuse le permis d'urbanisme. Le 8 janvier, la commune prie le demandeur d'arrêter sans délai les travaux entrepris.

12. Le 28 janvier 2009, la S.A. IMMO DSD introduit un recours auprès du Gouvernement wallon.

13. Le 13 mars 2009, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable dont les motifs principaux se lisent comme suit :

" Compte tenu, de ce que le projet consiste en l'extension d'un bâtiment existant faisant partie d'un complexe hôtelier; que l'extension est destinée à améliorer le confort d'accueil d'une activité développée depuis de nombreuses années, en adéquation avec l'espace de parc; que la Commission estime qu'il n'y a pas lieu de remettre en question le principe de l'extension des bâtiments à l'endroit concerné; que cette extension n'est pas de nature à compromettre la qualité et l'unité de la zone de parc.

Compte tenu de ce que l'extension englobe un angle de l'édifice existant; que celle-ci par son implantation et sa situation ne peut constituer un obstacle à l'entretien du cours d'eau et l'écoulement des eaux en cas de crue;

Compte tenu de ce que l'extension projetée s'accolle à un bâtiment ancien présentant des caractéristiques typologiques de son époque; que le bâtiment nouveau doit s'articuler au bâtiment ancien afin de former un ensemble harmonieux; que l'articulation consiste en l'unification et la distinction simultanées des parties formant un tout; qu'en égard au contexte bâti à prendre en considération, la Commission estime que le recours à un langage architectural contemporain marquant clairement les époques et assurant une lecture cohérente de chacune des unités composant l'ensemble doit être encouragé;

Compte tenu de ce qu'en l'espèce, la commission estime que le projet doit être revu afin de marquer davantage la différence entre les deux entités; qu'il y a lieu de traiter le nouveau bâtiment avec plus de légèreté par opposition avec l'aspect massif du bâtiment ancien; que contrairement à l'avis de la C.C.A.T.M., la Commission estime que la toiture plate-forme constitue le type de toiture le mieux adapté compte tenu de la configuration des lieux".

14. Le 30 avril 2009, le demandeur de permis adresse une lettre de rappel au Ministre.

15. Le 3 juin 2009, le Ministre refuse le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision se réfère notamment à l'avis, cité plus haut, de la direction des cours d'eau non navigables du 25 septembre 2008, et est essentiellement motivée par les considérations suivantes :

" Considérant que les plans sont incomplets notamment en ce qui concerne l'absence sur le plan d'implantation de représentation du cours d'eau bordant la propriété; que cependant l'impact négatif d'un nouveau bâtiment sur l'écoulement des crues est mis en évidence;

Considérant également que cette incomplétude des plans a amené le SRI à souligner que : «la présente extension des salles ne permet plus l'accès aisé aux véhicules du Service d'incendie autour des infrastructures (...) le chemin permettant aux véhicules du Service d'Incendie de contourner les infrastructures ne peut en aucun cas être encombré par la présente construction. En aucun cas il ne peut y avoir de cul de sac (...)»;

Considérant par ailleurs que le projet n'est pas conforme au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et suivants du Code); que des dérogations à ce règlement ne peuvent être accordées dans le cadre d'extensions nouvelles de pareille ampleur;

Vu l'avis défavorable émis par la C.C.A.T.M. en date du 11 septembre 2008;

Vu l'avis du Service Régional d'Incendie en date du 16 septembre 2008;

Considérant enfin que la demande ne permet pas de déterminer si le local sera équipé d'installations d'émission de musique amplifiée électroniquement et dont est reprise [sic] à la rubrique 92.34.01 de l'arrêté du Gouvernement wallon arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classés, c'est à dire soumise à permis unique;

Considérant par conséquent, et au regard des éléments développés ci-avant, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme sollicité";

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de l'excès de pouvoir, par la violation du principe de bonne administration en raison d'une motivation interne erronée, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elle estime que les quatre motifs sur lesquels repose l'acte attaqué sont erronés ou entachés d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'ainsi, elle soutient que le premier motif, tiré du caractère incomplet du dossier concernant la représentation du cours d'eau, est dépourvu de pertinence, le dossier comprenant, selon elle, suffisamment d'informations pour statuer en connaissance de cause, à savoir un plan d'implantation (plan 1/2) à lire en parallèle avec un plan de situation (plan 1/5) ainsi qu'un plan complémentaire coté, déposé lors de l'audition devant la commission d'avis sur les recours, qui relève les distances de l'extension projetée par rapport à la Moline; qu'ainsi encore, il résulterait clairement, selon elle, des plans d'implantation et de situation ainsi que des photos figurant dans le dossier que les véhicules de sécurité ont un total et libre accès à toutes les façades de l'extension projetée; qu'en ce qui concerne le troisième motif, elle reproche à l'acte attaqué de ne pas indiquer les points sur lesquels l'extension concernée s'écarterait du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, en sorte qu'elle est dans l'impossibilité de contester les prétendus manquements à la base de cette affirmation; qu'enfin, elle considère que le

quatrième motif manque de pertinence, la demande de permis ne portant nullement sur une extension contenant une installation d'émission de musique amplifiée, aucun texte n'imposant "un exposé littéral" quant à l'existence ou non de pareil équipement;

Considérant que la partie adverse répond que "les deux motifs déterminant à l'évidence l'adoption de l'acte attaqué sont, d'une part, l'impact négatif du bâtiment sur l'écoulement des crues et, d'autre part, l'impossibilité d'accès des véhicules de secours"; que, selon elle, ces motifs sont exacts et ne sont nullement le reflet d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle ajoute que "le motif tenant à l'absence de conformité au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité est un motif surabondant" et qu'il en va de même du motif tenant à l'absence d'information sur l'installation éventuelle d'une installation d'émission de musique amplifiée;

Considérant, au sujet du premier motif de refus du permis, que ni le dossier de la partie adverse, ni celui de la requérante ne contient les plans 1/2 et 1/5 évoqués dans la requête; que le dossier administratif contient, en pièce 24, des plans numérotés 2/5, 3/5, 4/5 et 5/5 dont aucun ne mentionne la présence de la Molignée à proximité; qu'en revanche, le dossier administratif contient en pièce 8 un plan d'implantation à l'échelle 1/500, sur lequel figure le cours de la Molignée; que deux cotes de distance y sont mentionnées, à savoir 11,50 mètres par rapport à l'extrémité gauche de la future construction, en haut du futur escalier, et 26 mètres par rapport à l'extrémité droite de la future construction, également en haut de l'escalier; que ce plan, probablement fourni lors de l'audition devant la commission d'avis sur les recours, dément l'affirmation de la décision attaquée suivant laquelle "les plans sont incomplets notamment en ce qui concerne l'absence sur le plan d'implantation de représentation du cours d'eau bordant la propriété"; qu'à cet égard, la motivation de l'acte attaqué est entachée d'une erreur de fait;

Considérant, quant au deuxième motif de refus, que l'acte attaqué indique que l'"incomplétude" des plans a conduit le S.R.I. à considérer que l'extension projetée ne permet plus un accès aisé à ses véhicules autour des infrastructures; que si l'avis du S.R.I. déplore que les plans ne contiennent aucune mesure de sécurité ou de prévention d'incendie, il ne leur reproche nullement d'être incomplets concernant les possibilités d'accès au site; que le S.R.I. s'estime, au contraire, suffisamment éclairé pour constater que cet accès sera moins aisé et pour donner un avis favorable conditionnel; que tel que rédigé, l'acte attaqué repose donc également sur une erreur;

Considérant, en outre, que contrairement à ce que répond la partie adverse, le S.R.I. ne considère pas que l'accès des véhicules de secours est impossible, mais qu'il est moins aisé, ce qui ne l'empêche pas d'émettre un avis favorable conditionnel; que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi le seul fait que l'accès aux véhicules de secours soit moins aisé que précédemment pourrait, nonobstant cet avis favorable conditionnel, suffire à justifier le refus du permis demandé; qu'une telle motivation est insuffisante;

Considérant, quant au troisième motif, qu'il ne permet pas au demandeur de permis de contester les manquements qui lui sont reprochés, à défaut d'indiquer les points sur lesquels l'extension litigieuse s'écarterait du règlement visé par ce motif; que la partie adverse considère elle-même, dans son mémoire en réponse, que ce motif est surabondant et n'est pas de nature à justifier, à lui seul, l'adoption de l'acte attaqué;

Considérant, quant au quatrième motif, que la demande de permis ne porte pas sur une extension contenant une installation d'émission de musique amplifiée; que ce motif est donc inopérant; que la partie adverse admet d'ailleurs elle-même, dans son mémoire en réponse, qu'il est surabondant et n'est pas de nature à justifier, à lui seul, l'adoption de l'acte attaqué;

Considérant que le premier moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 3 juin 2009 qui refuse, sur recours, un permis d'urbanisme à la S.A. IMMO DSD pour l'agrandissement de salles de banquets sur un bien sis à Anhée, rue de la Molinee, 1, cadastré section C, n° 207e et 207f.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente et un janvier deux mille douze 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.