

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.465 du 19 février 2014

A. 206.526/XIII-6388

En cause :

1. **BRUNO** Sandra,
 2. **CROEGAERT** Michel,
 3. **BALSAMA** Joseph,
- ayant tous élu domicile chez
Me Vincent LETELLIER, avocat,
rue Marché au Charbon 83
1000 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
TRAMONTANE,**
ayant élu domicile chez
Me Christina TRAPPENIERS, avocat,
rue Neerveld 109
1200 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 1^{er} octobre 2012 par Sandra BRUNO, Michel CROEGAERT et Joseph BALSAMA en ce qu'ils demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 7 mai 2012 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la société anonyme (S.A.) TRAMONTANE couvrant l'extension d'une maison de repos sur un bien sis Cité de l'Enfance, 45 à Marcinelle, cadastré division 2, section C, n^{os} 83a24 et 83f22;

Vu la requête introduite le 23 octobre 2012 par laquelle la S.A. TRAMONTANE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 221.968 du 10 janvier 2013, accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. TRAMONTANE, ordonnant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 14 février 2013 par la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 25 février 2013 accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. TRAMONTANE dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NIKIS, 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 demande de poursuite de la procédure de la partie adverse ainsi que la lettre valant dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 17 décembre 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 janvier 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. LAPERCHE, loco Me V. LETELLIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me N. DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me W. ENGEL, loco Me C. TRAPPENIERS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier 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 de la demande ont été présentés dans l'arrêt n° 221.968 du 10 janvier 2013; qu'il convient de s'y reporter;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen "de la violation des articles D.50, D.66, § 1^{er}, 3° et D.67, § 3, 3°, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 28 et 127, § 3, du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration et *patere legem quam ipse fecisti*"; que, dans une première branche, les requérants relèvent que la nécessité de déroger au plan de secteur, qui figure dans l'acte attaqué, est justifiée par la circonstance suivante :

" [...] la Résidence TRAMONTANE est présente sur le site depuis de nombreuses années et occupe le bâtiment de l'architecte LEBORGNE; que cette occupation permet à tout le moins de préserver le bâtiment et de maintenir une activité au sein de cet ensemble; qu'en effet, un problème majeur de ce site est son absence d'occupation, et son état de délabrement qui en découle; que refuser l'extension de cette résidence équivaut à l'abandon du site en ce qu'il est nécessaire pour cette résidence de s'agrandir";

que, selon les requérants, "cette motivation repose sur des motifs économiques dans le chef de LA TRAMONTANE, alors qu'il s'agit là du critère qui doit être retenu pour constater que le projet ne s'inscrit pas dans les prescriptions de l'article 28 du CWATUPE"; qu'ils font valoir que "c'est parce que le projet est un projet à but lucratif qu'il ne peut, sans dérogation, s'inscrire dans la zone d'équipements communautaires et de service public"; qu'ils constatent que "l'extension vise à maximaliser la rentabilité de l'exploitation" et soutiennent que "ce motif ne peut donc être admis pour justifier la décision de s'écarter des prescriptions du plan"; qu'ils ajoutent que "l'affirmation du fonctionnaire délégué selon laquelle «refuser l'extension de cette résidence équivaut à l'abandon du site en ce qu'il est nécessaire pour cette résidence de s'agrandir» ne repose sur aucun élément objectif et contrôlable, le dossier ne comportant aucune pièce en ce sens"; qu'ils concluent qu'à défaut d'être valablement motivé quant à la nécessité de s'écarter du plan de secteur, à l'endroit considéré, l'acte attaqué doit être annulé;

Considérant que dans l'arrêt n° 221.968 du 10 janvier 2013, le Conseil d'Etat a jugé que la première branche du troisième moyen est sérieuse au terme du raisonnement suivant :

" Considérant que l'article 28, § 1^{er}, du CWATUPE dispose comme suit :

«Sans préjudice de leur implantation en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural, la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public.

Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général»;

Considérant que l'article 127, § 3, du CWATUPE dispose comme suit :

«Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o, 4^o, 5^o, 7^o et 8^o, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écarter du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement»;

Considérant que l'article 127, § 3, du CWATUPE permet de déroger aux prescriptions d'un plan de secteur, moyennant le respect des conditions qu'il édicte; que la faculté de s'écarter du plan de secteur n'est pas discrétionnaire; que l'autorité qui veut faire application de l'article 127, § 3, du CWATUPE doit d'abord chercher à appliquer le plan d'aménagement, ce qui demeure le principe, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan; qu'il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage; qu'en effet, la décision de s'écarter du plan de secteur requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le plan;

Considérant qu'en l'espèce, le fonctionnaire délégué a estimé qu'une dérogation au plan de secteur était requise «car il s'agit d'un projet privé (demandeur commercial) en zone d'équipements communautaires»; que la dérogation qui est accordée en application de l'article 127, § 3, du CWATUPE est justifiée comme suit :

«la Résidence TRAMONTANE est présente sur le site depuis de nombreuses années et occupe le bâtiment de l'architecte LEBORGNE; que cette occupation permet à tout le moins de préserver le bâtiment et de maintenir une activité au sein de cet ensemble; qu'en effet, un problème majeur de ce site est son absence d'occupation, et son état de délabrement qui en découle; que refuser l'extension de cette résidence équivaut à l'abandon du site en ce qu'il est nécessaire pour cette résidence de s'agrandir»;

Considérant que cette justification revient à motiver la nécessité de déroger au plan de secteur par les circonstances qui font que le projet s'écarte du plan de secteur, de sorte qu'elle est inadéquate; qu'en effet, le fonctionnaire délégué estime que le projet ne respecte pas la zone de services publics et d'équipements communautaires parce qu'il présente un caractère commercial, mais il motive la nécessité de recourir à la dérogation par des raisons commerciales également («il est nécessaire pour cette résidence de s'agrandir»); que, par ailleurs, aucune pièce du dossier administratif ne démontre qu'un refus d'extension de la résidence-service entraînerait l'abandon du site et, partant, son délabrement; qu'en ce qu'elle est prise de la violation de l'article 127, § 3, du CWATUPE et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, la première branche du troisième moyen est sérieuse";

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir ce qui suit :

" [E]n soutenant que le seul motif pris en compte [...] pour justifier la dérogation au plan de secteur serait d'ordre économique, la première branche du moyen manque en fait. Il convient tout d'abord de rappeler que la demande de permis ne portait pas sur la construction d'un nouveau bâtiment isolé mais sur «l'extension de la maison de repos existante avec une résidence-service». La dérogation au plan de secteur n'est donc pas liée à un motif économique mais au fait que la demanderesse de permis entendait pouvoir étendre un bien existant et également localisé en zone de services publics et d'équipements communautaires. Le projet ne pouvait donc être réalisé que moyennant une dérogation et ce seul élément justifie adéquatement l'acte attaqué conformément à l'article 127, § 3 du CWATUPE";

qu'elle critique l'arrêt de suspension de la manière suivante :

- " Il est un fait qu'«un problème majeur de ce site est son absence d'occupation, et son état de délabrement qui en découle»; ce fait, qui n'est un secret pour personne, trouve appui dans le dossier administratif, où il est illustré par la réclamation de l'A.S.B.L. ESPACE ENVIRONNEMENT";
- " Il est un fait que :
 - a) la Résidence TRAMONTANE est présente sur le site depuis de nombreuses années;
 - b) cette Résidence occupe le bâtiment de l'architecte LEBORGNE";
- " La partie adverse a valablement pu estimer «que cette occupation permet à tout le moins de préserver le bâtiment et de maintenir une activité au sein de cet ensemble»; ce faisant, la partie adverse a fait usage de son pouvoir discrétionnaire d'appréciation auquel le Conseil d'Etat ne peut se substituer, sauf à y voir une erreur manifeste d'appréciation; mais le moyen ne vise pas pareille erreur qui ne peut être soulevée d'office";

Considérant qu'en ce qui concerne les moyens, la partie intervenante "se réserve le droit de faire valoir ses arguments";

Considérant que la partie adverse ne montre pas que l'acte attaqué contienne une autre justification de la dérogation au plan de secteur que les éléments qui ont été retenus dans l'arrêt de suspension et rapportés ci-dessus;

Considérant que cette justification manque de pertinence au regard des dispositions légales précitées; que les développements contenus dans le mémoire en réponse ne convainquent pas d'apporter au moyen une réponse différente;

Considérant, en effet, que le fonctionnaire délégué constate que le projet ne respecte pas la zone de services publics et d'équipements communautaires parce qu'il présente un caractère commercial et qu'il voit ensuite la nécessité de recourir à la dérogation dans ces raisons commerciales ("il est nécessaire pour cette résidence de s'agrandir"); que n'est pas adéquate la motivation de la nécessité de déroger au plan de secteur par le seul visa du fait que le projet s'écarte du plan de secteur;

Considérant que le fonctionnaire délégué affirme aussi que "refuser l'extension de cette résidence équivaut à l'abandon du site"; qu'aucune preuve de cet abandon du site n'est rapportée dans l'acte attaqué ou le dossier administratif; que cette affirmation non circonstanciée ne constitue pas une justification adéquate de la décision qu'il est dans l'intérêt du bon aménagement du territoire d'écarter l'affectation actuelle du site en zone de services publics et d'équipements communautaires,

D E C I D E :

Article 1^{er}

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 7 mai 2012 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la société anonyme TRAMONTANE couvrant l'extension d'une maison de repos sur un bien sis Cité de l'Enfance, 45 à Marcinelle, cadastré division 2, section C, n^{os} 83a24 et 83f22.

Article 2

Les dépens, liquidés à la somme de 1.175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 1.050 euros 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 dix-neuf février deux mille quatorze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.