

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.180 du 22 juin 2016

A. 213.450/XIII-7080

En cause :

1. **DAUSORT** Francis,
 2. **SNOECK** Olivier,
 3. **CASTAGNA** Renato,
- ayant tous élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Sophie CHARLIER, 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,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **RASQUINET** Jean-Claude,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,
2. **la Société privée à responsabilité limitée
BLUEROCHE**,
3. **PEUGEOT** Marc,
4. **ROUCOU** Marie,
ayant tous trois élu domicile chez
Mes Olivier QUERINJEAN et
Thomas HAUZEUR, avocats,
chaussée de La Hulpe 178
1170 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 août 2014 par Francis DAUSORT, Olivier SNOECK et Renato CASTAGNA qui demandent l'annulation de :

- du permis d'urbanisme délivré le 5 juin 2014 par le collège communal de la commune de Villers-la-Ville à Jean-Claude RASQUINET pour 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 rue de Villers 12 à Villers-la-Ville, parcelles semblant cadastrées section D, n^{os} 459, M, L, P, R;
- de la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 25 mars 2013, qui accorde une dérogation au plan de secteur en vue de l'octroi du permis d'urbanisme litigieux;

Vu les requêtes introduites les 17 novembre 2014 et 16 février 2015 par lesquelles Jean-Claude RASQUINET, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) BLUEROCHE, Marc PEUGEOT et Marie ROUCOU demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 4 décembre 2014 accueillant la requête intervention introduite par Jean-Claude RASQUINET;

Vu l'ordonnance du 30 avril 2015 accueillant provisoirement la requête intervention introduite par la S.P.R.L. BLUEROCHE, Marc PEUGEOT et Marie ROUCOU;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention de la première partie intervenante;

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, les derniers mémoires des parties requérantes et adverses, la lettre valant dernier mémoire de la première partie intervenante, ainsi que le dernier mémoire des deuxième, troisième et quatrième parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 29 mars 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 4 mai 2016 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Michel DELNOY et Sophie CHARLIER, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, Me Francis GERMEAU, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Nicolas DUBOIS, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me Thomas HAUZEUR, avocat, comparaissant pour les deuxième, troisième et quatrième parties intervenantes;

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, alors propriétaire du château de Cocriamont, situé rue de Villers 12, cadastré section D, n° 459, s'est vu refuser deux permis d'urbanisme visant à agrandir la cense du château, en mai 1999 et en avril 2000.

Il a 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^{os} 459, M, L, P et R et actuellement n^{os} 459 L, 459T, 459V, 455D et 455 E (ces deux dernières parcelles concernant le parking). Elles sont situées en zone de parc d'intérêt paysager au plan de secteur de Nivelles du 1^{er} décembre 1981.

Le bien se situe à environ 200 mètres du site de la Vallée de la Thyle, classé par arrêté ministériel du 19 novembre 1990 (le parking est situé dans ce site Natura 2000). Le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique.

2. Est jointe 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). Sont également annexés deux vues axonométriques, des plans, un reportage photographique, et 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 l'ancien 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.

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).

15. 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.

16. Le même jour, soit le 2 septembre 2008, le collège adopte un nouveau permis d'urbanisme, dont la motivation formelle a été complétée.

17. Ce permis, sur recours des requérants à la présente cause (A. 190.313/XIII-5137) est annulé par le Conseil d'Etat par l'arrêt n° 216.692 du 5 décembre 2011. Les motifs d'annulation sont les suivants :

" [...]

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, 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".

18. Par une délibération du 21 mars 2012, le collège communal de Villers-la-Ville considère que l'instruction du dossier doit être reprise au stade du rapport du collège communal à transmettre au fonctionnaire délégué pour avis.

19. Le 6 avril 2012, la commune transmet le nouveau rapport pris par le collège communal au fonctionnaire délégué.

20. Le 11 mai 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le dossier. Dans cet avis, le fonctionnaire délégué note que le site est entouré par un site classé Natura 2000 et qu'il convient, en conséquence, en application de l'article 136 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) de solliciter l'avis de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) et qu'en l'espèce, cet avis n'a pas été sollicité. Il conclut que le dossier ne peut être traité en l'état.

21. Cet avis est dès lors sollicité le 24 mai 2012.

22. Le 25 juin 2012, la DGO3 émet un avis défavorable motivé comme suit :

" [...]

- Considérant que le projet est relatif à la régularisation de l'agrandissement de l'Orangerie, à l'agrandissement d'une remise et des jardins existants et à la création d'un parking en vue de pouvoir organiser des réceptions, conférences et séminaires pour une centaine de personnes;
- Considérant que le terrain en question est situé en zone de parc et périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur;
- Considérant qu'il est en partie situé dans le site Natura 2000 BE 31011 dit «Vallée de la Thyle»;
- Considérant que le parking est prévu dans le site Natura 2000, élément non mentionné dans la demande, et imposera l'abattage d'un petit bois de résineux;
- Considérant l'absence d'évaluation appropriée des incidences sur le site Natura 2000, l'absence de proposition de compensation et l'absence d'étude des alternatives envisageables;
- Considérant la présence sur le site de nombreux arbres repris dans la liste des arbres et haies remarquables de Wallonie, considérant que la demande ne fait pas référence à l'existence de ces arbres, ne les localise pas sur les plans et ne prévoit pas de mesures de protection à leur égard;
- Considérant la circulaire ministérielle du 14/11/2008 relative à la protection des arbres remarquables;

L'avis rendu est défavorable sur la demande telle que présentée, vu le caractère incomplet du dossier de demande. [...]"

23. Le 2 octobre 2012, la commune de Villers-la-Ville transmet à la DGO3 les compléments d'information qui ont été communiqués par le demandeur et invite le département de la Nature et des Forêts (D.N.F.) à lui communiquer son avis dans les 30 jours.

24. Une première enquête publique est organisée du 4 au 18 octobre 2012, en application des articles 111 et 114 du CWATUPE, le projet étant situé en zone de parc d'intérêt paysager.

25. Le 29 octobre 2012, le D.N.F. émet un nouvel avis, lequel est défavorable compte tenu du caractère toujours incomplet du dossier et en particulier l'absence de localisation précise des arbres remarquables sur les plans, l'absence d'évaluation appropriée des incidences du projet sur le site Natura 2000 et d'étude alternative.

26. Le 7 janvier 2013, suite aux nouveaux compléments d'information qui ont été reçus par ses services le 3 décembre 2012, lesquels précisent la position des arbres remarquables par rapport aux travaux envisagés et à régulariser, le D.N.F. émet un avis favorable moyennant le respect des conditions suivantes :

- " - Une limite physique sous la forme d'une haie composée d'un mélange d'essences d'origines indigènes sera mise en place entre le parking et la limite de la zone de forêt alluviale prioritaire et de forêts indigènes de grand intérêt situées au Sud et au Sud-Est de la zone de parking, aucune extension du parking ne se fera dans le site Natura 2000.
- Aucun stationnement de véhicule ne sera rendu possible sous la couronne des arbres remarquables faisant partie de la propriété. Si nécessaire, une barrière de protection sera prévue à l'aplomb de la couronne de ces arbres".

27. Une seconde enquête publique est organisée par la commune de Villers-la-Ville du 5 au 20 décembre 2012.

28. Le 7 février 2013, le collège communal décide de transmettre avec avis favorable au fonctionnaire délégué la demande de permis d'urbanisme en dérogation au plan de secteur.

29. Le 18 février 2013, le rapport du collège communal est transmis au fonctionnaire délégué.

30. Le 20 mars 2013, la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable.

31. Le 25 mars 2013, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation au plan de secteur sous réserve :

- de fixer la capacité d'accueil à 100 personnes maximum;
- du respect de l'avis du service régional d'incendie;
- du respect de la condition émise par la C.C.A.T.M. dans son avis du 20 mars 2013;
- de peindre dans un ton clair les maçonneries extérieures;
- 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;
- du respect des conditions émises par la DGO3 dans son avis du 7 janvier 2013;

Il s'agit du second acte attaqué en l'espèce.

32. Le 18 avril 2013, le collège communal octroie le permis d'urbanisme au demandeur sous les réserves suivantes :

- " - de fixer la capacité d'accueil à 100 personnes maximum;
- du respect de l'avis du service régional d'incendie;
- du respect de la condition émise par la C.C.A.T.M. dans son avis du 20/03/2013;
- de peindre dans un ton clair les maçonneries extérieures,
- 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.
- du respect des conditions émises par la DGO3 dans son avis du 07/01/2013, à savoir :
 1. Une limite physique sous la forme d'une haie composée d'un mélange d'essences d'origine indigène, sera mise en place entre le parking et la limite de la zone de forêt alluviale prioritaire et de forêt indigène de grand intérêt située au Sud et au Sud-Est de la zone de parking (cfr carte jointe); aucune extension de parking ne se fera dans la zone Natura 2000.
 2. Aucun stationnement de véhicule ne sera rendu possible sous la couronne des arbres remarquables faisant partie de la propriété; un dispositif de protection, tel que des plantations ou des grosses pierres d'ornement, sera placé à l'aplomb de la couronne de ces arbres, et ce pour empêcher effectivement tout stationnement.
- les conditions énoncées ci-dessus seront mises en œuvre dans un délai d'un an à dater de la délivrance du permis, sauf celle émise par la C.C.A.T.M., dont le délai de mise en œuvre est celui fixé par la législation en vigueur".

33. Le 24 juin 2013, les requérants à la présente cause introduisent un recours en annulation à l'encontre de ce permis et de la décision de dérogation. Le recours est enrôlé sous le n° A.209.267/XIII-6658. Le 28 avril 2015, à la suite de la notification du rapport de l'auditeur, le conseil de la commune de Villers-la-Ville informe le Conseil d'Etat que ce recours est devenu sans objet dès lors que le permis litigieux a été retiré par une décision du 5 juin 2014.

L'arrêt n° 235.179 du 22 juin 2016 décide qu'il n'y a plus de statuer.

34. Le 5 juin 2014, soit concomitamment au retrait du permis octroyé le 18 avril 2013, le collège communal de Villers-la-Ville délivre un nouveau permis d'urbanisme à Jean-Claude RASQUINET, ayant le même objet, mais avec la condition expresse de cesser au 1^{er} septembre 2014 l'activité de location de salles, banquets, mariages, anniversaires, séminaires, ou encore toute autre activité événementielle organisés à titre de location, par des tiers.

Il s'agit du premier acte attaqué en l'espèce, motivé notamment comme suit :

" [...]

Vu le courrier déposé par Monsieur Jean-Claude RASQUINET en date du 20 mai 2014 nous informant qu'à dater du 1^{er} septembre 2014, il entend renoncer expressément à l'activité de location de salles, banquets, mariages, anniversaires,

séminaires, ou encore toute autre activité événementielle organisés à titre de location, par des tiers dans son château; que la date du 1^{er} septembre prochain est justifiée par le fait qu'il a encore quelques contrats de location signés jusqu'à cette date;

Considérant que le Collège prend acte de la requête de Monsieur Jean-Claude RASQUINET;

Considérant, par conséquent, que plus aucune activité événementielle, organisée par des tiers, locataires des installations, ne pourront plus être effectuées à dater du 1^{er} septembre 2014;

Considérant que le Collège estime utile de procéder au retrait du permis délivré à Monsieur Jean-Claude RASQUINET le 18 avril 2013;

Considérant que le Collège, par la présente délibération, outre le retrait du permis visé ci-dessus, redélivre le permis à Monsieur Jean-Claude RASQUINET sous réserve, comme il sera dit au dispositif de la présente délibération, de la cessation des activités événementielles, au titre de location par des tiers, à dater du 1^{er} septembre 2014;

[...]

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme délivré par notre Collège communal à Monsieur Jean-Claude RASQUINET en date du 18 avril 2013 est retiré.

Article 2 : Le permis d'urbanisme est délivré à Monsieur Jean-Claude RASQUINET qui devra respecter l'avis conforme du fonctionnaire délégué accordant la dérogation au plan de secteur sous réserves :

- de fixer la capacité d'accueil à 100 personnes maximum;
- du respect de l'avis du service régional d'incendie;
- du respect de la condition émise par la C.C.A.T.M. dans son avis du 20/03/2013;
- de peindre dans un ton clair les maçonneries extérieures,
- 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.
- du respect des conditions émises par la DGO3 dans son avis du 07/01/2013, à savoir :
 1. Une limite physique sous la forme d'une haie composée d'un mélange d'essences d'origine indigène, sera mise en place entre le parking et la limite de la zone de forêt alluviale prioritaire et de forêt indigène de grand intérêt située au Sud et au Sud-Est de la zone de parking (cfr carte jointe); aucune extension de parking ne se fera dans la zone Natura 2000.
 2. Aucun stationnement de véhicule ne sera rendu possible sous la couronne des arbres remarquables faisant partie de la propriété; un dispositif de protection, tel que des plantations ou des grosses pierres d'ornement, sera placé à l'aplomb de la couronne de ces arbres, et ce pour empêcher effectivement tout stationnement.
- les conditions énoncées ci-dessus seront mises en œuvre dans un délai d'un an à dater de la délivrance du permis, sauf celle émise par la C.C.A.T.M., dont le délai de mise en œuvre est celui fixé par la législation en vigueur.

L'activité de location de salles, banquets, mariages, anniversaires, séminaires, ou encore toute autre activité événementielle organisés à titre de location, par des tiers cessera au 1^{er} septembre 2014.

[...]".

35. Le 15 septembre 2015, Jean-Claude RASQUINET vend l'ensemble de la propriété de Cocriamont (château, maison, salle de fêtes, étangs, bois, parc, jardin, parking) à la S.P.R.L. BLUEROCHÉ et aux époux PEUGEOT-ROUCOU;

Considérant, quant à la recevabilité de la requête en intervention introduite par Jean-Claude RASQUINET, que celui-ci la justifie par le fait qu'il est le titulaire du permis d'urbanisme attaqué; que, toutefois, ayant vendu le bien sur lequel porte le permis litigieux, il y a lieu de constater qu'il ne justifie plus de l'intérêt requis pour fonder la recevabilité de sa requête en intervention; que sa qualité, à présent perdue, de bénéficiaire du permis ne suffit pas à lui conférer un intérêt actuel à agir en intervention dans le présent recours; qu'en effet, le permis d'urbanisme attaqué n'est pas "intuitu personae" et a un caractère réel, de sorte que les nouveaux acquéreurs du bien litigieux pourraient le mettre en œuvre indépendamment du fait qu'ils ne sont pas les titulaires du permis attaqué; qu'enfin, son éventuelle responsabilité en tant que vendeur n'est pas de nature à lui maintenir un intérêt à intervenir; que surabondamment, l'acte de vente précise que l'acquéreur déclare être informé de la situation urbanistique du bien et du fait que le permis d'urbanisme pourrait être annulé par le Conseil d'Etat et qu'il déclare en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur; que, partant, la requête en intervention de Jean-Claude RASQUINET est irrecevable;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 39, 111 et 114 du CWATUP, des articles 2 et 3 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; que, notamment, dans une première branche, ils soutiennent que le projet litigieux est incompatible avec la zone de parc, visée à l'article 39 du CWATUP, dans laquelle il s'inscrit; qu'ils estiment que le fonctionnaire délégué octroie une dérogation pour un projet qui ne consiste pas en une transformation, un agrandissement ou une reconstruction au sens de l'article 111 du même Code et que le permis s'appuie sur cette décision illégale;

Considérant que la première partie adverse répond que le fonctionnaire délégué a pris en compte l'avis favorable conditionnel émis par la DGO3 le 7 janvier 2013; qu'elle soutient que, de plus, l'implantation du parking s'effectue en liaison directe et en prolongement des allées d'accès au château, que l'aménagement projeté en termes de revêtement de sol et de plantations, s'effectue également dans un souci d'unité tant avec les installations et constructions existantes (les allées d'accès au château) qu'avec le cadre que constitue le parc; qu'elle précise que le parking s'implante dans une cuvette du terrain et donc en léger contrebas par rapport à la rue de Villers et par rapport à la voirie d'accès au château, ce qui renforce son

intégration dans le paysage; qu'elle conclut que les conditions de l'article 111 du CWATUP sont bien respectées; qu'elle relève qu'ainsi, "le fonctionnaire délégué estime que le projet est intimement lié à la propriété elle-même et [que,] dès lors, le projet s'implante de manière optimale dans le cadre constitué par les bâtiments et le parc, préservant par-là même ceux-ci et offrant une vitrine attractive pour la commune";

qu'elle observe encore que le permis a été octroyé sous réserve du respect de conditions, et notamment, la cessation de "l'activité de location de salles, banquets, mariages, anniversaires, séminaires ou encore toutes autres activités événementielles organisées à titre de location par des tiers" à partir du 1^{er} septembre 2014;

que, dans son dernier mémoire, elle se réfère à l'argumentation développée dans son mémoire en réponse;

Considérant que la seconde partie adverse répond qu'au vu de la nature du projet, "le fonctionnaire délégué a jugé à juste titre que ce parking constitue une extension du bâtiment constitué par le château et une extension d'installation existante composée des allées existantes menant au bâtiment";

qu'elle relève que, par ailleurs, le permis précise que ce parking est créé "dans un souci de sécurité et pour ne pas porter atteinte à l'esthétique du parc et que l'emplacement de ce parking en simple gravier se trouve en lieu et place d'une sapinière sans aucun intérêt paysager, biologique ou botanique";

que, dans son dernier mémoire, elle fait valoir que le critère retenu par le Conseil d'Etat est celui de l'existence d'une continuité et en particulier d'un lien que doit présenter le parking avec la construction qu'il est censé agrandir; qu'elle estime qu'en l'espèce, ce lien ne peut être considéré comme ténu, les travaux projetés s'inscrivant dans le périmètre déjà construit des dépendances du château de Cocriamont; qu'elle précise que le parking se situe à proximité de l'accès à la propriété et que, "dans ces conditions, c'est à juste titre que le fonctionnaire délégué a jugé que le parking tel qu'autorisé consistait en une extension du bâtiment constitué par le château et les allées existantes menant à celui-ci"; qu'elle souligne enfin que le parking s'effectue en liaison directe et en prolongement des allées d'accès au château et que l'aménagement autorisé s'effectue dans un souci d'unité avec les installations et les constructions existantes;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les deuxième, troisième et quatrième parties intervenantes contestent l'intérêt des requérants au moyen; qu'elles soutiennent, en effet, que ceux-ci n'ont pas de vue sur les bâtiments et encore moins

sur le parking situé à l'opposé; qu'en conclusion, elles étendent leur exception d'irrecevabilité au recours, constatant que les nuisances dont se plaignent les requérants sont liées à l'exploitation, laquelle est interdite par l'acte attaqué;

que, sur le fond de la première branche du moyen, elles font valoir que l'allée de gravier relie l'ensemble des constructions avec le parking et que cette allée fait partie intégrante de l'ensemble des constructions existantes permettant une meilleure articulation entre elles; qu'elles citent la motivation du fonctionnaire délégué à cet égard et concluent que le parking peut être qualifié d'agrandissement des constructions existantes au sens de l'article 111 du CWATUP;

Considérant, quant à l'exception d'irrecevabilité soulevée par les deuxième, troisième et quatrième parties intervenantes que les requérants sont des voisins immédiats du site concerné par le projet; qu'à ce titre, ils justifient d'un intérêt à agir et à critiquer en particulier la création d'un parking de 70 places; qu'il importe peu à cet égard que les requérants n'ont pas de vue sur celle-ci, les nuisances qu'ils risquent de subir étant liées à son utilisation, qu'elle se fasse à titre privé ou professionnel; que l'exception d'irrecevabilité doit être rejetée;

Considérant que l'article 111 du CWATUP, tel qu'applicable en l'espèce, est rédigé comme suit :

" Les bâtiments existants 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 [...]

Le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit doit s'intégrer au site bâti ou non bâti";

Considérant que pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle; que les dispositions dérogatoires s'interprètent toujours de manière restrictive; que décider autrement heurterait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui recourt à la dérogation de vider la norme principale de sa substance en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa révision;

Considérant qu'à défaut de définition dans le CWATUP, la notion d'agrandissement d'un bâtiment doit s'entendre dans son sens usuel, à savoir l'action de rendre plus grand ledit bâtiment;

Considérant que, s'agissant de la création du parking en zone de parc d'intérêt paysager au plan de secteur, le fonctionnaire délégué fait tout d'abord siennes les considérations contenues dans le rapport du collège communal du 7 février 2013 :

" [...]

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, au plan de secteur et dans le site Natura 2000 dénommé «Vallée de la Thyle» et référencé BE 31011;

Considérant 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, en dérogation au plan de secteur, en application de l'article 111;

Considérant que le parking consiste en une extension du bâtiment constitué par le château, et en une extension d'installations existantes composées des allées existantes menant au bâtiment;

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

[...]"

qu'ensuite, le fonctionnaire délégué ajoute, notamment, les éléments suivants :

" [...]

- Considérant que l'aménagement d'un parking est l'accessoire de l'activité; que ce parking est de 70 places; qu'il est implanté à l'entrée de la propriété du demandeur; que le choix du lieu 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'implantation du parking s'effectue en liaison directe et en prolongement des allées d'accès au château, que l'aménagement projeté, en termes de revêtement de sol et de plantations, s'effectue également dans un souci d'unité tant avec les installations et constructions existantes, soit les allées d'accès au château, qu'avec le cadre que constitue le parc; que ce parking s'implante également dans une cuvette du terrain, et donc en léger contrebas par rapport à la rue de Villers et par rapport à la voirie d'accès au château, ce qui renforce son intégration dans le paysage, que les conditions de l'article 111 sont rencontrées pour autoriser une dérogation;

[...]"

Considérant qu'il ressort de ces motifs que le fonctionnaire délégué a estimé que le parking en projet constituait un agrandissement tant du château de Cocriamont comme bâtiment existant que des allées existantes menant au château, comme installations existantes;

Considérant, toutefois, que l'aire de stationnement en projet se situe à une centaine de mètres des bâtiments existants, de sorte que même si le parking projeté a un lien fonctionnel nécessaire avec la réaffectation des lieux en salles de réception, la construction de cette nouvelle aire de stationnement ne peut pas être considérée comme un agrandissement des bâtiments existants composant le château de Cocriamont, au sens de l'article 111 du CWATUP;

Considérant que l'article 111 du CWATUP, tel qu'applicable en l'espèce, la demande de permis ayant été réceptionnée en 2000, ne permet, en dérogation au plan de secteur, que l'agrandissement des bâtiments existants; que les allées existantes menant au château ne peuvent pas être qualifiées de bâtiments au sens de cette disposition; que cette interprétation restrictive doit s'imposer, s'agissant d'une disposition dérogatoire;

Considérant que le fonctionnaire délégué a ainsi commis une erreur en estimant que l'article 111 du CWATUP pouvait être appliqué pour la partie du projet constituant l'aire de stationnement, nettement séparée du périmètre déjà construit du château et de ses dépendances et ne pouvant dès lors être considérée comme un agrandissement des bâtiments existants;

Considérant que la circonstance que plus aucune activité événementielle, organisée par des tiers, locataires des installations, ne pourra plus être effectuée à dater du 1^{er} septembre 2014, est une condition du permis attaqué, liée à son exécution et ne modifie pas l'objet de ce permis qui est d'autoriser la création d'un parking dans une zone de parc;

Considérant 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 branche du premier moyen est fondée;

Considérant que les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 1.400 euros "au vu du nombre d'irrégularités invoquées, obligeant l[es] requérante[s] à recourir aux services d'un conseil spécialisé pour examiner la régularité de nombreux moyens, et, par ailleurs des quatre recours en annulation successivement introduits";

Considérant que l'article 30/1 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat ne prévoit de possibilité de majoration que dans trois cas, dont la complexité de l'affaire et le caractère déraisonnable de la situation; que le fait pour le conseil des parties requérantes d'avoir invoqué de nombreuses irrégularités et d'avoir introduit quatre recours successifs ne rentrent, en l'espèce, dans aucune de ces deux hypothèses; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à leur demande; qu'une indemnité de procédure fixée au montant de base de 700 euros leur est accordée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Jean-Claude RASQUINET est rejetée.

Article 2.

Sont annulés :

- le permis d'urbanisme délivré le 5 juin 2014 par le collège communal de la commune de Villers-la-Ville à Jean-Claude RASQUINET pour 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 rue de Villers 12 à Villers-la-Ville.
- la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 25 mars 2013, qui accorde une dérogation au plan de secteur en vue de l'octroi du permis d'urbanisme litigieux.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est allouée aux parties requérantes, répartie comme suit :

- 350 euros à la charge de la première partie adverse, à concurrence d'un tiers pour chacune,
- 350 euros à la charge de la seconde partie adverse, à concurrence d'un tiers pour chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1.200 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 300 euros chacune, et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 150 euros chacune.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.