CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 250.549 du 10 mai 2021

A. 224.054/XIII-8223

En cause : **1. DELROISSE** Pierre,

2. BEUDIN Yvette,

3. PAINDAVEINE Pol,

ayant tous élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers 110
1030 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN DE XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,

Partie intervenante :

VAN ROY Maurice,
ayant élu domicile chez
M^e Alain GILLET, avocat,
rue Bois d'Hawia 14
1421 Ophain-Bois-Seigneur-Isaac.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 21 décembre 2017, Pierre Delroisse, Yvette Beudin et Pol Paindaveine demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 12 octobre 2017 par le ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire à Maurice Van Roy « pour la régularisation d'un chalet résidentiel, d'une remise et d'un poulailler attenant » situés rue du Bois d'Apechau, 10A, à Braine-le-Château.

II. Procédure

2. Par une requête introduite par la voie électronique le 28 février 2018, Maurice Van Roy a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 8 mars 2018.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^me^ Isabelle Leysen, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 28 janvier 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 mars 2021.

M^me^ Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e^ Erim Acikgoz, *loco* M^e^ Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Alain Gillet, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Isabelle Leysen, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 27 juillet 2016, la commune de Braine-le-Château accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme introduite par Maurice Van Roy et ayant

pour objet la régularisation d'un chalet résidentiel situé à Braine-le-Château, rue du Bois d'Apechau, 10A, cadastré 1ère division, section D, n° 237r.

Le bien est situé en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981.

La demande précise qu'une dérogation est sollicitée car le projet s'écarte du plan de secteur, que le chalet, construit en 1966, existait déjà lors de la révision du plan de secteur et qu'eu égard à l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), les bâtiments préexistants peuvent être transformés, agrandis et donc, *a priori* maintenus.

4. Une enquête publique est organisée du 22 août au 6 septembre 2016. Elle donne lieu à 14 lettres de réclamation.

Le 31 août 2016, le département de la ruralité et des cours d'eau émet un avis favorable sur la demande, pour autant qu'une dérogation au plan de secteur soit accordée par le fonctionnaire délégué.

Le 16 septembre 2016, le collège communal de Braine-le-Château émet un avis défavorable et décide de solliciter la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation.

Suite aux réclamations de riverains, le conseil de la partie intervenante adresse un courrier au collège communal, le 21 décembre 2016.

Celui-ci procède à une nouvelle analyse du dossier et émet un nouvel avis défavorable le 31 mars 2017.

Le 12 mai 2017, le fonctionnaire délégué refuse d'accorder la dérogation sollicitée.

Le 19 mai 2017, le collège communal refuse le permis sollicité.

5. Le 26 juin 2017, l'intervenant introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

Le 20 juillet 2017, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis favorable conditionnel.

Le 25 septembre 2017, la direction juridique, des recours et du contentieux propose au ministre d'octroyer le permis sollicité.

6. Le 12 octobre 2017, le ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est notamment motivé de la manière suivante :

« Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 25 septembre 2017, une proposition d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

" Considérant que le bien se situe en zone agricole couvert par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de NIVELLES adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

[…]

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme à la destination de la zone agricole telle qu'elle est définie par l'article 35 du CWATUP;

[…]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 22 août 2016 au 6 septembre 2016 en application de l'article 330, 11°, du CWATUP;

Considérant que 14 réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée; que les réclamations introduites et ainsi résumées par le Collège communal portent essentiellement sur :

- Ni la photo IGN de 1969 ni le plan cadastral de 1987 ne montrent la présence d'une construction à cet endroit;
- En 1994, année du décès du père, Joseph VAN ROY, les héritiers ont divisé la propriété en 4 parcelles à front de la rue du Bois d'Apechau, dont la parcelle 237/r qui est reprise comme 'terrain' sur la matrice cadastrale du 1er janvier 1995;
- Le chalet n'apparaît au cadastre que sur la matrice du 1er janvier 1996, sous la dénomination 'Habitation de vacances', la mutation étant justifiée par la mention NC ('nouvelle construction');
- La date de [1966], comme date de construction du chalet, a été reprise par l'administration du cadastre sur base d'une déclaration faite par les propriétaires lors de la mutation de 1995, sans possibilité de contrôle de l'exactitude de cette déclaration;
- Plusieurs voisins attestent que l'origine du chalet remonte aux années 1972-1973, où une première structure en bois sur roues a été installée sur le terrain. Il s'agissait d'une construction mobile (qui a d'ailleurs été déplacée par la suite), stabilisée au moyen de plots en béton, destinée non pas à un usage résidentiel mais à une occupation ponctuelle de vacances;
- Un locataire témoigne qu'entre 1990 et 1994, le chalet n'est pourvu ni d'eau ni d'électricité, étant alimenté par un tuyau d'arrosage et une rallonge électrique venant des bâtiments de la ferme;
- Les archives de la S.W.D.E attestent que le premier compteur d'eau a été ouvert le 11 juillet 2000;
- Les travaux de consolidation du chalet (qui ont transformé la structure mobile en construction fixe) semblent avoir été faits à cette époque, quand

Madame Marguerite DEDONDER, veuve de M. Joseph VAN ROY, s'y est installée avec leur fils handicapé;
- Jusqu'alors, le chalet amovible ne pouvait être considéré ni comme bâtiment ni comme construction ni comme une installation fixe. Le chalet résidentiel est donc illégal et irrégularisable car largement ultérieur au plan de secteur adopté en 1981, d'autant qu'il n'y a aucune trace d'une quelconque autorisation ni avant ni même après l'application du plan de secteur;
- Le style architectural du chalet (non conforme à la typologie locale) et les hauts épicéas qui l'entourent ne permettent aucune intégration tant à l'exploitation agricole qu'au paysage;
- Le chalet n'est pas équipé d'un système agréé d'épuration individuelle;
- Outre le chalet, il existe des annexes branlantes non reliées au volume principal qui occupent le sol de façon anarchique et inutile;
- Le demandeur, actuellement domicilié en Flandre, n'habite plus le quartier depuis plus de 20 ans et il est totalement étranger à l'exploitation agricole, passée, actuelle et future; son seul intérêt, en demandant la régularisation du chalet, est d'ordre financier;

[…]

Considérant que le service visé ci-après a été consulté :

- SPW - DGO3 - Direction générale de l'Agriculture : que son avis daté du 31 août 2016 est favorable;

Considérant que l'avis émis en date du 12 mai 2017 par le Fonctionnaire délégué de la Direction extérieure du Brabant wallon est notamment libellé et motivé comme suit :

‘ […]
Vu la situation du bien en zone agricole;
Considérant que la demande n'est pas conforme à la destination de la zone;
Considérant que l'avis du Collège est pertinent et bien argumenté;
La dérogation est refusée.
J'émets un avis défavorable sur ce dossier de régularisation';

Considérant que la décision du Collège communal refusant le permis d'urbanisme est notamment motivée et libellée comme suit :

‘ [...] Considérant qu'une première domiciliation en 1975 atteste la présence d'un logement sur cette parcelle à cette date, sans qu'il puisse être établi qu'il s'agissait déjà du chalet actuel; qu'effectivement, aucune construction n'apparaît sur la photographie aérienne du 11 juin 1969 mais que celle du 16 septembre 1979 révèle clairement la présence du chalet à son emplacement actuel; que celui-ci a donc été installé entre ces deux dates (vraisemblablement avant 1975) et donc avant l'entrée en vigueur du plan de secteur; qu'à ce titre, il remplit une condition essentielle pour en permettre la régularisation, sachant qu'il aurait dû faire l'objet d'une demande de permis de bâtir à l'époque de sa construction;

Considérant que le caractère amovible ou non de ce chalet ainsi que l'absence de fondations sont sans incidence sur la décision de régularisation dans la mesure où ce chalet était déjà implanté à cet endroit précis en 1979, qu'il n'a pas été déplacé depuis et qu'il est manifestement destiné à rester en place; que le caractère initialement mobile du chalet n'est pas avéré mais qu'au contraire, au vu de sa structure, il semble évident qu'il n'était pas apte à être déplacé;

Considérant que l'absence de compteurs d'eau et d'électricité n'a pas empêché des domiciliations à partir de 1975; qu'une alimentation en eau et

électricité à partir de la ferme voisine conférait cependant un caractère précaire à ce logement;

Considérant que le caractère architectural du chalet n'est pas conforme à la typologie locale; que l'inclinaison de ses parois extérieures ne permet pas la pose d'une brique de parement sur toutes les façades du chalet, comme cela avait été imposé lors de la régularisation du chalet sis au n° 10/B pour permettre une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti; que, même si c'était possible, le gabarit de l'habitation resterait non conforme à la typologie locale; que la présence d'autres chalets sur le territoire de la commune ne permet pas de justifier le maintien de celui-ci, chaque projet devant être examiné dans son contexte particulier;

Considérant que l'agencement des volumes résulte d'ajouts successifs réalisés sans cohérence architecturale;

Considérant qu'un projet qui n'aurait pas été accepté lors d'une demande de permis régulière ne peut l'être lors d'une demande de régularisation;

Considérant que la mobilisation des voisins contre cette régularisation semble essentiellement motivée par la crainte d'ouvrir la porte à une urbanisation de l'espace bâti situé entre le chalet concerné et l'habitation sise au n° 10/B; que l'avocat du demandeur a démontré que les conditions de l'article 112 du CWATUP ne sont pas remplies pour permettre l'octroi d'un permis d'urbanisme entre ces deux constructions sur base de cet article 112; que cette argumentation repose sur une interprétation des textes admise par une certaine jurisprudence sans pouvoir préjuger du jugement qui pourrait être rendu dans le cas particulier d'une éventuelle demande à venir sur le terrain concerné ni de l'évolution de la législation, plus particulièrement des dispositions du prochain code du développement territorial;

Considérant qu'au vu des nouveaux éléments portés à la connaissance du Collège et des considérations susvisées, il y a lieu de confirmer l'avis précédemment émis en séance du 16 septembre 2016; [...]

[…] ÉMET L'AVIS QU'IL N'Y A PAS LIEU D'ACCORDER la dérogation sollicitée […];

ÉMET UN AVIS DÉFAVORABLE sur la demande de permis d'urbanisme;

[...] Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise au Collège communal en date du 12 mai 2017 [...] est défavorable [...];

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

[...] DÉCIDE : [...] le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Maurice VAN ROY est REFUSÉ';

Considérant que l'avis favorable émis par la Commission est notamment motivé et libellé comme suit :

' Compte tenu de ce que le bien se situe en zone agricole au plan de secteur; que la demande est contraire à la destination principale de zone telle que définie à l'article 35 du CWATUP; que toutefois, il ressort des éléments mis en exergue par le conseil juridique du requérant que le bâtiment a été édifié avant l'entrée en vigueur du plan de secteur;

Compte tenu de ce que, selon la jurisprudence du Conseil d'État et sur la base du prescrit de l'article 155, § 6, du CWATUP, les actes et travaux commis en infraction peuvent être analysés en fonction de la législation et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où l'infraction a été commise;

Compte tenu de ce que la Commission constate que la construction a été édifiée il y a de très nombreuses années; que celle-ci n'a jamais fait l'objet de remarque de la part du voisinage; que la situation perdure depuis plus d'un quart de siècle sans que les autorités n'aient dénoncé une atteinte au bon aménagement des lieux; que la construction présente des dimensions modestes; que l'ensemble s'inscrit discrètement dans le paysage; que celui-ci n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu de ce que la Commission estime que la régularisation doit être accompagnée de mesures tendant à la protection de l'environnement et à la création d'un cadre de vie de qualité et durable pour les futurs occupants; que dès lors il convient d'imposer la mise en œuvre d'un système d'égouttage conforme aux normes en vigueur ainsi que d'assurer la ventilation et l'isolation des pièces de vie;

Sous réserve du respect des conditions susmentionnées, la Commission émet un avis favorable';

Considérant que les arguments développés par la Commission sont pertinents; que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux s'y rallie;

Vu les plans n° 1/9 à 9/9 référencés VROY-16.03, datés du 30 mai 2016 et versés au dossier administratif;

Considérant qu'il convient de déplorer la politique du fait accompli en l'espèce; que la décision de l'autorité ne peut être infléchie par une telle situation;

Considérant que lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de contrôler que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant que dans sa décision du 19 mai 2017, le Collège communal précise qu'en 1979, le chalet existant était bien implanté à l'endroit indiqué sur les plans versés au dossier administratif; qu'il existait donc bien avant l'entrée en vigueur du plan de secteur de Nivelles; que le mécanisme dérogatoire prescrit par l'article 111 du CWATUP susmentionné peut s'appliquer à la demande de régularisation dont recours;

Considérant que comme le précise la Commission dans son avis: 'selon la jurisprudence du Conseil d'État et sur la base du prescrit de l'article 155, § 6, du CWATUP, les actes et travaux commis en infraction peuvent être analysés en fonction de la législation et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où l'infraction a été commise'; que le Collège communal renseigne une première domiciliation dans ce chalet en 1975; que depuis toutes ces années, la construction a été occupée sans que les autorités communales ne remettent en cause son existence, et sans qu'une quelconque plainte n'ait été déposée de la part des riverains; que le chalet n'a jamais fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction urbanistique; que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime donc qu'à aucun moment, le chalet n'a porté atteinte au bon aménagement des lieux;

Considérant que le chalet à régulariser présente une superficie modeste; qu'il présente une hauteur totale au faîte de 2,85 mètres et est entièrement réalisé en bois; que sa toiture à double versant est constituée d'une charpente en bois revêtue d'une couverture d'acier isolé de ton noir; que la lasure appliquée sur le bois constituant les façades du chalet est de teinte brun foncé, lui conférant une certaine discrétion;

Considérant que le reportage photographique versé au dossier administratif laisse apparaître la présence d'un important couvert végétal en partie avant de la parcelle; que l'orthophotoplan du SPW (2012-2013) versé au dossier administratif par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux atteste également de la présence d'un couvert végétal dense en façade arrière du chalet ainsi que celle d'un verger s'étendant dans la plage agricole; qu'au vu de ces éléments, la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que la régularisation du chalet ne compromettra donc pas l'intérêt paysager de la zone agricole à cet endroit;

Considérant qu'en ce qui concerne les craintes des riverains quant à l'éventuelle application de l'article 112 du CWATUP, la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que pour un autre projet situé du même côté de la voirie, l'autorité communale ne pourrait délivrer de permis en l'état actuel des dispositions sachant - hormis la présente autorisation -, que la voirie ne pourrait supporter une urbanisation plus dense notamment sur la parcelle cadastrée D 237 P;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger; qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant que le faible gabarit du chalet et les matériaux mis en œuvre créent un ensemble cohérent et harmonieux; que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que la dérogation au plan de secteur sollicitée revêt le caractère exceptionnel requis par l'article 114 du CWATUP en ce que l'existence du chalet n'a jamais été remise en compte et que la typologie et le gabarit de la construction respectent les lignes de force du paysage sans compromettre le bon aménagement des lieux;

Considérant qu'au vu de ces motifs, le permis d'urbanisme peut être octroyé moyennant le placement d'une station d'épuration individuelle dans un délai de 6 mois à dater de la délivrance du présent permis";

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, et par la Commission d'avis sur les recours;

Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que le permis d'urbanisme peut être délivré sous condition ».

Les requérants précisent, sans être contredits, que l'acte attaqué leur a été notifié le 23 octobre 2017.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de la partie intervenante

7. La partie intervenante conteste l'intérêt des requérants au recours. Elle fait valoir que, résidant depuis de longues années près du chalet litigieux, ils ne se sont cependant jamais plaints de sa présence, ni n'ont déposé de plainte ou engagé une quelconque procédure, ce qui témoigne de l'absence de lésion causée par l'acte attaqué dans leur chef. Par ailleurs, elle considère qu'en l'absence de réactions proactives contre le maintien du chalet, au motif éventuel qu'il porterait atteinte au bon aménagement du quartier, les requérants ne sont pas recevables à profiter de « l'aubaine » que constitue pour eux sa demande légitime de régularisation du chalet pour manœuvrer contre son maintien.

IV.2. Thèse des parties requérantes

8. Les requérants justifient leur intérêt au recours par leur qualité de riverains immédiats du terrain d'implantation. Ils font valoir qu'en tant que voisins immédiats du projet, ils ont des vues directes sur le chalet ou se situent à proximité immédiate de celui-ci, que la qualité de riverain suffit à justifier l'intérêt à agir, que des actions judiciaires ou plainte préalables ne sont pas requises, qu'aucun d'eux n'a jamais acquiescé au projet, qu'ils ont d'ailleurs fait part de leur mécontentement en 2008, à l'occasion d'une demande de permis d'urbanisme concernant une parcelle voisine, que leur « inaction » découle justement du caractère précaire du chalet, et que ce n'est que lorsque le chalet gagna son caractère fixe et devint une véritable construction qu'il devint inacceptable à leurs yeux.

IV.3. Examen

9. Une partie requérante dispose de l'intérêt requis par l'article 19, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, si deux conditions sont remplies : d'une part, l'acte attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime et, d'autre part, l'annulation éventuelle de cet acte doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les requérants sont des voisins proches ou immédiats du chalet litigieux. Cette qualité suffit à fonder leur intérêt au recours, la circonstance que le chalet à régulariser existe à cet endroit depuis plusieurs années étant sans incidence à cet égard.

La fin de non-recevoir est rejetée.

V. Moyen unique

V.1. Thèse des parties requérantes

10. Les requérants prennent un moyen unique de la violation des articles 35, 111, 113, 114, 330, 11° et 425/22 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et de minutie, et du principe du bon aménagement des lieux.

Ils font grief à l'acte attaqué de considérer, sur la seule base d'affirmations de la partie intervenante, que la construction litigieuse a été construite dans les années 1970, soit avant l'entrée en vigueur du plan de secteur de Nivelles, alors qu'il ressort de nombreux témoignages, des données de fait et des données cadastrales que la construction litigieuse a vraisemblablement été bâtie après 1995. À leur estime, l'acte attaqué ne motive pas adéquatement la dérogation accordée à l'article 35 du CWATUP et n'examine pas concrètement l'impact de la construction au regard du principe du bon aménagement des lieux.

Première branche

11. En une première branche, quant à la date de construction du chalet contesté, ils rappellent l'avis défavorable émis par le collège communal le 16 septembre 2016 qui, en substance, fait état de nombreux « éléments probants » tendant à démontrer que « le chalet résidentiel est illégal et irrégularisable car largement ultérieur au plan de secteur adopté en 1981 ». Ils observent que cette analyse n'est remise en cause que par les dires de l'intervenant, pourtant contredits par de nombreux témoignages. Ils relèvent ainsi que, alors que le bénéficiaire du permis soutient que la construction litigieuse a été érigée en 1966, des témoignages de voisins attestent de l'existence d'une « roulotte » mobile, placée en 1972 ou 1973 et occupée pour des week-ends de vacances et de loisirs, laquelle n'a été affectée en logement fixe et résidentiel qu'à partir de 1994, divers travaux d'aménagement effectués entre 1995 et 2000 ayant permis de fixer le chalet et de le raccorder aux réseaux électrique et d'eau courante.

Ils concèdent que la photo IGN de 1979 établit l'existence « de ce qui pourrait être une roulotte sur la parcelle d'implantation » mais ils estiment que rien n'indique qu'il s'agisse déjà d'une construction fixe. Ils font valoir que l'affirmation de l'intervenant selon laquelle la structure même du chalet ne peut supporter aucun déplacement est basée sur la situation du bâti actuel et non de celle en vigueur avant les travaux de renforcement en 1995, qu'elle est contredite par le témoignage d'une

personne domiciliée dans le chalet entre 1989 et 2004, que le fait que le chalet amovible a fait l'objet d'une domiciliation ne permet pas de conclure à l'implantation et l'immobilisation de la roulotte en un « chalet » mais qu'en revanche, l'absence de raccordement électrique et d'eau courante démontre le caractère précaire et temporaire de l'installation jusqu'en 1995.

12. Par ailleurs, ils contestent que le voisinage n'ait jamais remis en cause la présence du « chalet », alors que des réclamations, faisant état de l'irrégularité du « chalet » litigieux, ont été émises lors de l'enquête publique organisée à l'occasion d'une demande de permis d'urbanisme concernant une parcelle voisine.

En l'espèce, ils font grief à la partie adverse de ne pas avoir pris en compte les réclamations formulées lors de l'enquête publique, ni les données de fait qui tendent à prouver que la construction litigieuse a bien été construite après l'entrée en vigueur du plan de secteur de Nivelles. Ils ajoutent qu'en prenant pour acquis les dires du demandeur sans les confronter aux témoignages contraires des riverains, la CAR a commis une erreur manifeste d'appréciation qui rejaillit sur l'acte attaqué, en sorte que la motivation de celui-ci n'est pas adéquate.

13. En réplique, ils insistent sur le fait que c'est un chalet précaire qui a été installé au début des années 1970 mais que c'est seulement lors de travaux effectués à partir de 1995, voire à partir des années 2000, lors de l'ouverture du premier compteur d'eau et d'édification de fixations, que le chalet, mobile de prime abord, a été fixé au sol définitivement. Ils renvoient à nouveau, sur ce point, à l'avis défavorable du 16 septembre 2016 du collège communal et aux réclamations des riverains, dont ils rappellent des extraits et qui relèvent notamment que la caravane a été déplacée matériellement à plusieurs reprises avant sa fixation définitive, ainsi qu'au témoignage de la personne domiciliée au chalet entre 1989 et 2004. Ils considèrent qu'ainsi, l'installation à régulariser n'est pas celle de 1966, mais celle qui suit les nombreuses transformations anarchiques qui ont mené à la situation actuelle.

Ils font grief à la partie adverse de considérer que, de tout temps, l'installation litigieuse a gardé son caractère fixe, car elle n'aurait jamais eu d'autre vocation que de rester en place, et qu'à ce titre, le chalet à régulariser est celui installé en 1975, sur la base de la réglementation de 1975 et de la conception du bon aménagement du territoire en vigueur en 1975, alors que les plans annexés à la demande de régularisation ne reflètent pas la situation existante en 1975, mais bien la situation telle que modifiée à partir des années 1995-2000, de sorte que la motivation de l'acte attaquée est illogique et contradictoire. Ils font valoir que si l'on

prétend que le chalet date de 1975 ou de 1979, l'autorité aurait dû rejeter le projet soumis à régularisation puisque celui-ci n'a pas trait à la construction initiale mais à celle qui découle des travaux postérieurs à l'entrée en vigueur du plan de secteur et que, si tel n'est pas le cas, la partie adverse ne pouvait que suivre leur raisonnement et rejeter la demande, comme étant contraire au zonage du plan de secteur de Nivelles.

Seconde branche

14. En une seconde branche qui a trait à la dérogation au plan de secteur accordée par l'acte attaqué, après un rappel du caractère non constructible de la zone agricole et du caractère exceptionnel que doit revêtir une dérogation accordée en vertu de l'article 114 du CWATUP, les requérants font grief à l'acte attaqué de justifier, en l'espèce, l'octroi d'une telle dérogation par l'absence, durant de longues années, de contestations émises contre la construction litigieuse, « ce qui est tout à fait inacceptable ». Ils estiment qu'en se contentant de juger le projet conforme au bon aménagement des lieux « au seul regard de la négligence des autorités communales et des riverains quant à la construction litigieuse », l'autorité n'a pas procédé à un examen concret et circonstancié du projet de nature à démontrer que la décision n'a pas été influencée par le poids du fait accompli.

15. Ils reprochent en outre à l'acte attaqué de considérer que le gabarit de la construction est de faible ampleur au seul vu de la hauteur faîtière sous toiture de 2,85 mètres, alors que celle-ci ne peut être considérée comme faible en comparaison avec la hauteur commune des chalets et qu'en outre, il ressort des plans déposés à l'appui de la demande de permis susvisée introduite en 2008 que le chalet litigieux a une hauteur de façade de 3,5 mètres et de toiture de 4,5 mètres, soit bien plus importante que celle prise en compte par l'acte attaqué, et que son gabarit est plus important que ne le laisse penser le permis attaqué, si l'on tient compte des surfaces de la remise attenante et du poulailler. Ils ajoutent que, construit par couches successives, le bâtiment a une allure anarchique et désordonnée, que la structure en bois n'est pas conforme à la typologie des constructions voisines et qu'elle n'est ni en cohérence ni en harmonie avec le bâti existant dans le hameau, ce que le collège communal a, au demeurant, relevé lors du refus d'octroi du permis sollicité.

16. Ils soutiennent que l'acte attaqué ne prend pas en compte les remarques formulées lors de l'enquête publique et dans la décision de refus du collège communal en ce qui concerne les nuisances éventuelles sur la voirie et l'environnement local et font grief à la demande de permis de déclarer que le projet ne se trouve pas à proximité d'un périmètre de protection au sens de la loi du

12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, alors que les constructions à régulariser se trouvent à moins de 200 mètres d'une zone Natura 2000 et que le hameau est encerclé par une zone agricole d'intérêt paysager et une zone forestière inscrite en zone Natura 2000. Ils font valoir que le caractère champêtre du hameau et son intérêt paysager impliquent que les actes et travaux s'intègrent dans le paysage, *quod non*.

À leur estime, la motivation de l'acte attaqué démontre que l'examen du bon aménagement de lieux a été influencé par le poids du fait accompli car le résidu végétal existant de la parcelle, auquel il fait référence, ne peut compenser les pertes végétales induites par la construction litigieuse et ses annexes qui totalisent une surface de 170 m². Ils en concluent qu'une densification accrue du hameau pourrait avoir et a déjà des conséquences négatives sur la zone agricole d'intérêt paysager et sur les bois inscrits dans la zone Natura 2000, ce qui est contraire au principe du bon aménagement des lieux.

17. En réplique, ils font valoir, en substance, que les travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction, visés à l'article 111 du CWATUP, ne sont permis que si l'installation initiale était elle-même autorisée au moment de son implantation, qu'or, en l'espèce, l'installation prétendument fixe du chalet dès sa conception devait alors, déjà à l'époque, faire l'objet d'une autorisation, *quod non*. Ils rappellent qu'une demande de transformation doit être introduite au plus tard en même temps qu'une demande de régularisation de la situation infractionnelle, tandis que si les transformations ont déjà été effectuées, la demande de régularisation porte sur le tout et est alors soumise à la réglementation au jour des dernières transformations, s'agissant, pour l'autorité, de se baser sur les éléments de fait réels.

Ils en déduisent que, dès lors que l'installation a été profondément transformée depuis 1995 et que la construction originale est toujours frappée d'illégalité, le chalet litigieux ne peut en aucun cas faire l'objet d'une régularisation sur la base de l'article 111 du CWATUP, puisque la seule régularisation possible est celle du bien tel qu'existant à la suite des derniers travaux, effectués au plus tôt en 1995, soit bien après l'entrée en vigueur du plan de secteur de Nivelles, en sorte que l'autorité chargée de statuer s'est manifestement trompée dans son appréciation du projet.

18. Quant à l'examen du bien-fondé du projet, ils insistent sur l'incohérence entre les plans de la demande qui renseignent une hauteur de façade de 2,15 mètres et les plans de la demande de 2008 concernant la construction sur la parcelle voisine qui renseignent que le chalet litigieux a une hauteur de façade aux

extrémités de 3,5 mètres. Ils contestent qu'il puisse exister un droit à la « régularisation » du seul fait que l'infraction urbanistique est « ancienne » et seulement contestée lors de la demande de régularisation.

Dernier mémoire

19. Dans leur dernier mémoire, les requérants observent que ni le demandeur de permis, ni l'autorité ne distinguent précisément les actes et travaux régularisables compte tenu de leur réalisation avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et ceux qui sont régularisables sur la base de l'article 111 du CWATUP, alors que, lorsqu'il s'agit de revendiquer, conformément à l'article 155, § 6, du même Code, l'application de la législation plus favorable, antérieure à l'état du droit actuel, il faut faire la preuve du moment précis auquel les actes et travaux à régulariser ont été accomplis, car l'application de la loi antérieure demeure une application dérogatoire au principe de l'application de la loi en vigueur au jour de la demande et est, à ce titre, soumise à des conditions strictes.

Ils estiment qu'il ne suffit pas de considérer que le chalet est devenu fixe en 1979 et qu'il est régularisable, mais qu'il s'agit d'identifier l'objet exact de la demande de régularisation, *quod non* en l'espèce, puisque l'autorité n'est pas à même de préciser la configuration initiale du chalet ni l'étendue des actes et travaux pour lesquelles l'application de l'article 111 précité est sollicitée et qu'en réalité, seul l'emplacement du chalet est attesté, mais non sa configuration. Sur ce point, ils s'étonnent que la partie adverse puisse affirmer sans ambiguïté que le chalet apparaissant sur la photo aérienne de 1979 est un chalet fixe alors que l'acte attaqué constate que « l'agencement des volumes résulte d'ajouts successifs réalisés sans cohérence architecturale », sans pouvoir déterminer lesquels de ces travaux ont réellement permis de fixer le chalet initial, et que, d'ailleurs, les plans annexés à la demande de régularisation ne font pas référence à la situation telle qu'elle a existé en 1975 mais à celle telle que modifiée à partir des années 1995-2000. En cela, ils reprochent à l'acte attaqué de reposer sur des suppositions et présomptions ne permettant pas d'ôter tout doute.

Quant aux justifications, dans l'acte attaqué, de l'application de la loi antérieure, ils en contestent la pertinence, dès lors qu'une domiciliation en 1975 ne prouve pas la réalisation d'actes et travaux, ni leur date, et que la photographie aérienne de 1979 ne représente pas le chalet dont la régularisation est demandée.

20. Ils réaffirment que l'article 111 du CWATUP n'est pas applicable puisque les actes et travaux ont été effectués au plus tôt entre les années 1990 et 2000 et ajoutent que, quand bien même il pourrait fonder la régularisation de

certains travaux, son application est, en l'espèce, déficiente. Rappelant que la disposition dérogatoire précitée doit s'interpréter de manière restrictive, ils font grief à l'acte attaqué de ne pas identifier les travaux qui entrent dans le champ d'application de l'article 111 du CWATUP, de ne pas préciser si les actes et travaux visés consistent en un agrandissement, une transformation ou une reconstruction, et d'être ambigu à cet égard, ce qui démontre une absence d'examen sérieux du dossier et une absence d'information suffisante.

À leur estime, les travaux effectués au cours du temps ont en réalité permis la réalisation d'une « nouvelle installation/construction » fixe, étant donné que le chalet initial, mobile, n'a pas pu subir de transformation, cet acte ne s'appliquant qu'aux constructions, qu'il en est de même pour la reconstruction, que seuls des travaux d'agrandissement sont *in fine* envisageables mais qu'à cet égard, la partie adverse n'indique à aucun moment que la dérogation doit s'envisager sous cet angle. Ils ajoutent qu'au jour de la réalisation des travaux, seuls les actes et travaux relatifs à un bâtiment donnaient droit au mécanisme dérogatoire, selon la version alors applicable de l'article 111 du CWATUP, et que celui-ci ne peut s'appliquer que « dans l'hypothèse d'une demande portant sur une construction ou une installation régulièrement autorisée et visant à autoriser la réalisation de la transformation, de l'agrandissement ou de la reconstruction préalablement à leur réalisation ».

Ils en concluent que, puisque la demande porte, à la fois, sur la régularisation de l'installation initiale et principale et sur celle de travaux postérieurs de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction, la partie adverse ne pouvait scinder la demande au gré des ajouts successifs mais se devait d'examiner la demande dans sa globalité, de sorte que l'article 111 précité n'était pas applicable en l'espèce.

V.2. Examen

Sur la première branche

21. L'article 44, § 1er, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifié par la loi du 22 décembre 1970, dispose comme suit :

« § 1er. Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, du collège des bourgmestre et échevins :

1. construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, démolir, reconstruire, apporter des transformations à un bâtiment existant, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien;
Par "construire ou placer des installations fixes", on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé;

[…]

6. Utiliser habituellement un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, tels que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes. Le Roi peut déterminer les modalités de cette utilisation.

Le permis n'est cependant pas exigé pour la pratique du camping au sens de la législation sur le camping ».

22. L'article 111 du CWATUP, alors applicable, dispose, quant à lui, ce qui suit :

« Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction. […]

[…]

La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit […] doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage ».

L'article 111 du CWATUP implique que, dans l'hypothèse qu'il vise, lorsqu'un projet tend à transformer, reconstruire ou agrandir un bien existant, celui-ci doit avoir été érigé régulièrement. À défaut, il faut en demander la régularisation préalablement ou concomitamment. Cette disposition est dérogatoire et requiert donc une interprétation restrictive qui s'oppose à l'extension par analogie.

23. S'agissant d'une demande de permis de régularisation, il appartient à l'autorité de privilégier celles des règles, antérieures ou actuelles, qui permettent la régularisation, compte tenu de l'article 155, § 6, du CWATUP. Toutefois, il incombe en principe au demandeur de permis de régularisation qui revendique l'application d'un état du droit antérieur à celui qui est alors en vigueur, de faire la preuve du moment auquel les actes et travaux à régulariser ont été accomplis. L'article 155, § 6, du CWATUP ne permet l'application du règlement ancien plus favorable que lorsqu'il est établi que les travaux à régulariser ont été accomplis sous l'empire de celui-ci.

Par ailleurs, la motivation formelle d'un permis de régularisation doit permettre de vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux par l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli. Toutefois, il ne s'impose pas qu'une motivation spécifique indique comment l'appréciation de l'autorité n'est pas infléchie par le poids du fait accompli. L'obligation de motivation qui pèse sur l'autorité, s'agissant du bon aménagement des lieux, est notamment fonction de l'importance des travaux projetés et des nuisances que le projet est susceptible de générer. L'autorité compétence dispose, à cet égard, d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire, de sorte que le Conseil d'État n'est pas compétent pour substituer son appréciation à celle de l'administration mais ne peut que vérifier si, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit.

24. L'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'installations mobiles est assujettie à permis de bâtir depuis l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970 qui a notamment modifié l'article 44 de la loi du 29 mars 1962 précitée, en y insérant un nouvel article 44, § 1er, alinéa 1er, 6°.

Si l'article 44, § 1er, alinéa 1er, précité distingue les installations fixes des installations mobiles, elle impose néanmoins un permis de bâtir pour les deux types d'installations, tandis que l'article 111 du CWATUP qui dispose que les installations existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions de celui-ci, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction, n'opère pas une telle distinction entre installations fixes ou mobiles.

25. En l'espèce, à la lecture du dossier administratif, et notamment des arguments respectivement exprimés, lors de la phase administrative de la demande, par le bénéficiaire du permis, les opposants au projet, dont le collège communal, et les différentes instances d'avis, il est établi de manière suffisante qu'un chalet en bois pourvu de roues amovibles a été installé entre 1970 et 1973 sur une parcelle de terrain située rue du Bois d'Apechau à Braine-le-Château, que des blocs de béton ont été placés afin de stabiliser le chalet, qu'il a fait l'objet d'une première domiciliation en 1975, qu'il apparaît sur une photographie aérienne du 16 septembre 1979 à l'emplacement actuel, et que des travaux de transformation ont été réalisés dans le chalet après l'entrée en vigueur du plan de secteur adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981.

S'il ressort de certaines réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique que le chalet a été « déplacé » ce qu'au demeurant, l'intervenant ne conteste pas , aucune d'entre elles ne prétend qu'il aurait été

déplacé sur une parcelle autre que la parcelle existant avant sa division, ni qu'il n'était pas destiné à rester sur celle-ci. En tout état de cause, que le chalet soit considéré comme une installation fixe, destinée à rester en place même s'il est possible de la déplacer, au sens de l'article 44, § 1er, alinéa 1er, 1°, de la loi organique du 29 mars 1962 précitée comme le soutiennent les parties adverse et intervenante , ou comme une installation mobile, au sens du 6° de la même disposition, selon la thèse des requérants, un permis de bâtir était, en toute hypothèse, requis à l'époque où il a été placé sur la parcelle en cause, conformément à la disposition susvisée, telle que modifiée par la loi du 22 décembre 1970, soit avant l'entrée en vigueur du plan de secteur du 1er décembre 1981.

Le chalet litigieux pouvait donc être régularisé sur la base de la législation en vigueur à l'époque de son installation et, partant, faire l'objet de travaux de transformation et d'agrandissement postérieurement à l'entrée en vigueur du plan de secteur du 1er décembre 1981 sur pied de l'article 111 du CWATUP. La circonstance que les travaux de transformation et d'agrandissement ont été réalisés après cette date et sans permis n'empêche pas, en soi, de régulariser ceux-ci concomitamment avec la régularisation du chalet initial. Dans la mesure où les objets de la demande de permis de régularisation sont tant l'installation initiale que les actes et travaux ultérieurs de transformation et d'agrandissement, qu'ils sont, à ces deux titres, régularisables et qu'une régularisation concomitante est possible, le grief selon lequel la partie adverse aurait dû identifier l'une et les autres et les distinguer précisément, est sans pertinence, à défaut d'intérêt.

26. Il résulte de ce qui précède qu'en considérant, dans une seule et même décision, d'une part, que le chalet litigieux existait avant l'entrée en vigueur du plan de secteur de Nivelles, qu'il s'agit d'une installation qui était soumise à permis de bâtir et qu'elle peut être régularisée sur la base de la législation en vigueur à l'époque de son installation, et, d'autre part, que les travaux de transformation et d'agrandissement réalisés postérieurement à l'entrée en vigueur du plan de secteur, peuvent être régularisés sur la base de l'article 111 du CWATUP, concomitamment avec le chalet initial, la partie adverse ne commet pas d'erreur.

Pour le surplus, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse a pris en considération les réclamations émises lors de l'enquête publique, puisqu'elle les résume et qu'elle expose ensuite, de manière suffisante, les raisons pour lesquelles elle estime, d'une part, que la construction litigieuse a été implantée avant l'entrée en vigueur du plan de secteur de Nivelles et qu'elle est régularisable sur la base de la législation en vigueur à cette époque, et d'autre part, que les actes et travaux réalisés ultérieurement peuvent être régularisés sur la base de l'article 111 du CWATUP.

La première branche n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

27. L'article 114, alinéa 1er, du CWATUP dispose comme il suit :

« Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1er, 3° ».

L'article 452/22 du même Code dispose, quant à lui, comme il suit :

« Le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recomposition du paysage.

Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage ».

L'article 111 du CWATUP permet certaines dérogations. L'autorité doit spécialement vérifier que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de forces du paysage. Il faut que l'autorité ait une perception exacte des lignes de force du paysage, qu'elle se représente ensuite l'impact du projet sur celles-ci et qu'elle établisse enfin la manière selon laquelle, à son sens, le projet respecte les lignes de force du paysage, les structure ou encore les recompose. Cette analyse doit ressortir de la motivation formelle du permis. La précision attendue de la motivation dépend des circonstances particulières.

28. Il ressort de l'examen de la première branche que la construction litigieuse a été installée avant l'entrée en vigueur du plan de secteur de Nivelles adopté le 1er décembre 1981.

29. Concernant le bon aménagement des lieux, l'auteur de l'acte attaqué rappelle que dans sa décision de refus de permis, le collège communal a estimé que le projet ne répond pas à ce principe pour les raisons suivantes :

« Considérant que le caractère architectural du chalet n'est pas conforme à la typologie locale; que l'inclinaison de ses parois extérieures ne permet pas la pose d'une brique de parement sur toutes les façades du chalet, comme cela avait été imposé lors de la régularisation du chalet sis au n° 10/B pour permettre une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti; que, même si c'était possible, le gabarit de l'habitation resterait non conforme à la typologie locale; que la présence d'autres chalets sur le territoire de la commune ne permet pas de justifier le maintien de celui-ci, chaque projet devant être examiné dans son contexte particulier;

Considérant que l'agencement des volumes résulte d'ajouts successifs réalisés sans cohérence architecturale;

Considérant qu'un projet qui n'aurait pas été accepté lors d'une demande de permis régulière ne peut l'être lors d'une demande de régularisation ».

Aux termes de l'acte attaqué, son auteur considère au contraire, d'une part, que le chalet est entièrement réalisé en bois et de couleur sombre, ce qui lui confère une certaine discrétion, et, d'autre part, que le faible gabarit du chalet et les matériaux mis en œuvre créent un ensemble cohérent et harmonieux. Il expose ainsi les motifs pour lesquels il estime que le projet est conforme au bon aménagement des lieux.

Il rappelle également que le collège communal relève « que la mobilisation des voisins contre cette régularisation semble essentiellement motivée par la crainte d'ouvrir la porte à une urbanisation de l'espace bâti situé entre le chalet concerné et l'habitation sise au n° 10/B ». La partie adverse n'estime donc pas que le collège communal a considéré que les voisins ont dénoncé un mauvais aménagement des lieux du chalet en tant que tel.

L'auteur de l'acte attaqué observe que le chalet a été occupé depuis de nombreuses années sans qu'aucune plainte ne soit déposée par les riverains, ce qui, outre le fait que la commune n'a jamais remis l'existence du chalet en cause et que celui-ci n'a jamais fait l'objet d'un procès verbal d'infraction, permet, à son estime, de conclure que le projet n'est pas de nature à porter atteinte au bon aménagement des lieux.

Les requérants n'établissent pas que le motif de l'acte attaqué selon lequel aucune plainte n'a été déposée par les riverains serait erroné. La circonstance que des voisins ont signalé, à l'occasion d'une réclamation introduite contre un autre projet, que le chalet litigieux n'était pas couvert par un permis, ne saurait raisonnablement être assimilée à une « plainte » contre cette installation.

En considérant que la construction est anarchique et désordonnée, qu'elle ne s'harmonise pas avec le bâti existant dans le hameau et qu'on ne peut pas considérer sa hauteur comme faible, les requérants invitent le Conseil d'État à substituer son appréciation à celle de l'autorité statuant sur recours, ce qui ne se peut.

Enfin, il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué que son auteur considère que le chalet s'intègre dans la typologie du bâti commun présent dans cette zone en raison du fait qu'il existerait d'autres chalets du même type.

30. Concernant l'intégration du chalet dans le paysage, l'auteur de l'acte attaqué se rallie aux motifs développés par la DGO4 qui indique notamment ce qui suit :

« Considérant que le bien se situe en zone agricole couvert par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de NIVELLES adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

[…]

Considérant que le chalet à régulariser présente une superficie modeste; qu'il présente une hauteur totale au faîte de 2,85 mètres et est entièrement réalisé en bois; que sa toiture à double versant est constituée d'une charpente en bois revêtue d'une couverture d'acier isolé de ton noir; que la lasure appliquée sur le bois constituant les façades du chalet est de teinte brun foncé, lui conférant une certaine discrétion;

Considérant que le reportage photographique versé au dossier administratif laisse apparaître la présence d'un important couvert végétal en partie avant de la parcelle; que l'orthophotoplan du SPW (2012-2013) versé au dossier administratif par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux atteste également de la présence d'un couvert végétal dense en façade arrière du chalet ainsi que celle d'un verger s'étendant dans la plage agricole; qu'au vu de ces éléments, la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que la régularisation du chalet ne compromettra donc pas l'intérêt paysager de la zone agricole à cet endroit ».

Il ressort de cette motivation que l'existence d'un périmètre d'intérêt paysager a été prise en compte par l'auteur du permis d'urbanisme attaqué puisqu'il relève d'emblée que le bien est situé en zone agricole dans un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur et qu'il expose les raisons pour lesquelles il considère que le bâtiment reconstruit s'intègre au site bâti ou non bâti.

Les requérants n'établissent pas que, ce décidant, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation et que la dérogation accordée est, en l'espèce, de nature à porter atteinte à la zone agricole et son périmètre, en leur faisant perdre leur intérêt paysager.

31. Enfin, après avoir rappelé le principe qu'une dérogation ne peut être accordée qu'à tire exceptionnel et qu'elle ne peut vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger, la partie adverse justifie le caractère exceptionnel de la dérogation telle qu'octroyée, par les considérations suivantes :

« Considérant que le faible gabarit du chalet et les matériaux mis en œuvre créent un ensemble cohérent et harmonieux; que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que la dérogation au plan de secteur sollicitée revêt le caractère exceptionnel requis par l'article 114 du CWATUP en ce que l'existence du chalet n'a jamais été remise en [cause] et que la typologie et le gabarit de la construction respectent les lignes de force du paysage sans compromettre le bon aménagement des lieux;

Considérant qu'au vu de ces motifs, le permis d'urbanisme peut être octroyé moyennant le placement d'une station d'épuration individuelle dans un délai de 6 mois à dater de la délivrance du présent permis ».

Auparavant, l'auteur de l'acte attaqué indique se rallier à l'avis de la CAR qui a considéré « que la construction a été édifiée il y a de très nombreuses années; que celle-ci n'a jamais fait l'objet de remarque de la part du voisinage; que la situation perdure depuis plus d'un quart de siècle sans que les autorités n'aient dénoncé une atteinte au bon aménagement des lieux; que la construction présente des dimensions modestes; que l'ensemble s'inscrit discrètement dans le paysage; que celui-ci n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales ».

Ainsi, l'autorité statuant sur recours considère qu'il n'y a pas lieu d'appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger puisque le chalet existe depuis de très nombreuses années, bien avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, que cette existence n'a jamais été remise en cause et que sa typologie et son gabarit respectent les lignes de force du paysage et ne compromettent pas le bon aménagement des lieux. Il en résulte un examen concret et circonstancié du projet par l'administration, la circonstance que la partie adverse ne partage pas l'appréciation du collège communal étant sans incidence à cet égard.

32. Par ailleurs, il ne peut être fait grief à l'autorité de ne pas avoir pris en considération la réclamation introduite dans le cadre d'une enquête publique organisée en 2008 à l'occasion d'une autre demande de permis sur la parcelle voisine du chalet litigieux, dès lors qu'il n'est pas établi que cette réclamation et les plans déposés à l'appui de cette autre demande ont été portés à la connaissance de l'autorité préalablement à l'adoption de l'acte attaqué. En outre, les requérants restent en défaut d'établir l'exactitude des données contenues dans les plans de 2008, en ce que ceux-ci renseignent une hauteur plus importante du chalet litigieux que celle renseignée dans les plans de la demande de permis et que, partant, l'auteur de l'acte attaqué aurait, à cet égard, été induit en erreur, en l'espèce.

Il ne peut non plus être soutenu que la partie adverse n'a pas pris en compte les remarques formulées lors de l'enquête publique et dans la décision de refus du collège communal en ce qui concerne les éventuelles nuisances sur la voirie et l'environnement local, alors qu'elle se réfère explicitement et fait sienne l'appréciation de la DGO4, qui précise, en ce qui concerne les craintes des riverains quant à une éventuelle application de l'article 112 du CWATUP, que l'autorité communale ne pourrait délivrer de permis pour un autre projet situé du même côté

de la voirie en l'état actuel des dispositions, sachant que « la voirie ne pourrait supporter une urbanisation plus dense notamment sur la parcelle cadastrée D237P ».

Enfin, il n'est pas démontré que l'installation du chalet, de ses annexes ou encore du chemin d'accès aurait induit des pertes végétales ou porté atteinte à la haie d'aubépine classée.

33. Il résulte de tout ce qui précède que le moyen unique n'est fondé en aucune de ses branches.

VI. Indemnité de procédure

34. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence d'un tiers chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 750 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le 10 mai 2021 par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Colette Debroux