

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 157.212 du 30 mars 2006

A.108.033/XIII-2272

En cause : **ROOSENS** Louis,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de La Roche-en-Ardenne,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 26 juillet 2001 par Louis ROOSENS qui demande l'annulation du "permis de bâtir octroyé le 25 mai 2001 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Roche-en-Ardenne à Monsieur Marc BALTUS en vue de la transformation d'un entrepôt (régularisation)";

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 24 novembre 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 24 février 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 mars 2006;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour le requérant et Me I. TWAGIRAMUNGU, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la requête peuvent être résumés comme suit :

1. Louis ROOSENS occupe un bâtiment sis à La Roche-en-Ardenne, Samrée, n° 83, qu'il a acquis en 1994. Marc BALTUS est propriétaire du bâtiment et du hangar voisins qu'il a acquis au mois de février 1996. Selon le requérant, Marc BALTUS y a établi son entreprise de traiteur et de location de chapiteaux. L'ensemble de ces bâtiments, situés en zone agricole au plan de secteur de Marche, constituait anciennement une ferme exploitée jusqu'à une date que le dossier ne permet pas d'établir mais qui est vraisemblablement antérieure à 1994.

2. Le 23 février 2001, Marc BALTUS sollicite un permis de régularisation ayant pour objet la transformation de l'entrepôt situé à La Roche-en-Ardenne sur un terrain cadastré 6^e division, section A, n^{os} 606d2 et e2 . Il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien de plan particulier d'aménagement approuvé; le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé.

Cette demande est faite à la suite de deux demandes de régularisation ayant abouti à un refus du collège des bourgmestre et échevins de la ville de La Roche-en-Ardenne le 17 juin 1999 et le 19 décembre 2000.

3. Le bourgmestre délivre à Marc BALTUS un accusé de réception du dossier complet de la demande le 13 mars 2001.

4. Le 20 mars 2001, le Ministère wallon de l'Équipement et des Transports émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

5. Une enquête publique se tient du 13 au 17 mars 2001 et suscite une lettre de réclamations.

6. Le 2 avril 2001, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur la demande et sollicite auprès du fonctionnaire délégué la dérogation au plan de secteur.

7. Le 13 avril 2001, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation sollicitée et émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

8. Le 25 mai 2001, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis de régularisation sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" Vu la demande introduite par M. Marc BALTUS, domicilié rue Beausaint, 11 à 6980 LA ROCHE;

Attendu que cette demande est relative à un bien sis à La Roche, 6^{ème} Division, cadastré Section A, n° 606/d², e²;

Attendu qu'elle a pour objet l'obtention d'un permis d'urbanisme en vue de la transformation d'un entrepôt (régularisation);

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 13.03.01;

Attendu que les articles 301 à 304 du Code Wallon de l'aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir;

Vu la loi communale;

Vu les articles 232 à 239 et 247 à 253 du Code précité organisant l'instruction et la publicité de certaines demandes de bâtir;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Attendu que le bien ne se trouve pas situé dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé et non périmé;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le Fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« Avis favorable conditionnel

Attendu que le projet se situe en zone agricole au plan de secteur de MARCHE;

Vu le refus du 17 juin 1999 pour la même demande pour dossier complet (sic);

Vu le refus du 19 décembre 2000, lié à un manque d'information;

Vu le nouveau dossier introduit;

Vu l'avis favorable du Collège des Bourgmestre et échevins daté du 02 avril 2001;

Vu le caractère dérogatoire au plan de secteur sur base de l'article 111 du CWATUP;

Vu l'enquête publique ayant eu lieu du 13 au 27 mars 2001, dont il ressort une remarque mettant en doute les arguments de l'architecte;

Vu l'avis favorable du M.W.E.T. du 20 mars 2001;

Vu l'avis favorable de la DGA du 26 octobre 2000;

Vu la notice d'évaluation des incidences complétée et la note du demandeur datée du 11 janvier 2001;

Considérant que si la réclamation est recevable, elle n'est pas fondée dans la mesure où elle porte d'une part sur un problème de permis d'exploiter hors compétence de la présen(t)e demande et d'autre part sur la crédibilité des informations avancées par le demandeur et son architecte. Or, à ce stade au vu des documents présentés, rien ne permet de mettre en doute fondamentalement ces informations;

Considérant que la destination du plan de secteur permettrait au demandeur d'engager des activités présentant des inconvénients permanents de loin supérieurs à ceux avancés (exploitation agricole);

Considérant que le projet est réalisé à front d'une voirie régionale de grande circulation dont les nuisances sonores sont proportionnellement au projet non négligeables;

Considérant cependant qu'il y a lieu de minimiser les inconvénients par rapport au voisinage;

Considérant que l'application de l'article 111 du CWATUP se justifie pleinement puisqu'il s'agit de la transformation d'un bâtiment existant que le projet respecte tant par sa volumétrie simple à deux versants que par la tonalité de ses matériaux, les caractéristiques architecturales du bâti rural propre à toute exploitation agricole actuelle; qu'il y a par conséquent lieu de considérer que le bâtiment transformé s'intègre au site bâti et non bâti;

Vu que le projet présenté est adapté aux circonstances urbanistiques et architecturales locales de ce site de la localité de SAMREE;

Vu que la destination générale de la zone n'est pas mise en péril par le projet, le projet étant de peu d'étendue et s'effectuant dans un bâtiment existant sans rapport avec la destination agricole;

J'accorde la dérogation sollicitée.

J'émet, en ce qui me concerne, un avis favorable sur le projet pour autant que

1. Le crépi soit réalisé dans les 5 ans suite à la délivrance du permis.
2. Une palissade en bois de 2 mètres de hauteur et 10 centimètres d'épaisseur minimum pouvant être assimilée techniquement (...) à un écran acoustique, soit réalisée dans le prolongement du pignon ouest, côté Nord sur 8.60 mètres de long à concurrence de l'aire de parking.

Des plans modifiés seront joints à la copie du permis qui me sera transmise.

Je rappelle que le permis ne peut être considéré comme dûment mis en oeuvre qu'à partir du moment où les conditions sont rencontrées dans leur ensemble».

(...)

A R R E T E :

Article 1^{er} : Le permis est délivré à M. Marc BALTUS qui devra :

1^o) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du Fonctionnaire délégué.

(...)"

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 1, 108, 111, 114 et 128 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 199 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe d'utilité des consultations et des enquêtes publiques et de l'excès de pouvoir; qu'il soutient, dans une première branche, que la proposition de dérogation du collège des bourgmestre et échevins du 2 avril 2001 n'est pas dûment motivée au regard des critères des articles 111 et 114 du CWATUP; que, selon lui, conformément à ces dispositions, une dérogation au plan de secteur doit faire l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins et la motivation de cette proposition doit porter à la fois sur le caractère exceptionnel de la dérogation en vertu de l'article 114 du CWATUP et sur les critères de l'article 111, à savoir une affectation non conforme et une intégration du projet au site bâti et non bâti; qu'il prétend que tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce, la proposition de dérogation du collège des bourgmestre et échevins du 2 avril 2001 ne comportant pas de motivation relative aux critères rappelés ci-dessus;

Considérant que la première partie adverse n'a déposé ni dossier administratif ni mémoire en réponse;

Considérant que la seconde partie adverse fait valoir que la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 2 avril 2001 souligne que la transformation d'un entrepôt telle qu'elle est proposée n'est pas de nature à porter atteinte aux

caractéristiques architecturales propres au village de Samrée; que, selon elle, ce faisant, le collège des bourgmestre et échevins considère nécessairement que le bâtiment s'intègre au site bâti ou non bâti;

Considérant que les articles 111 et 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP disposent comme suit :

" Art. 111. Des bâtiments non conformes à la destination d'une zone.

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";

" Art. 114. Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à l'avis de la commission communale, si elle existe, et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins.

(...)"

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que la dérogation visée à l'article 114 doit être proposée par le collège des bourgmestre et échevins, que cette proposition doit être motivée et qu'elle doit porter sur son caractère exceptionnel, et, s'agissant de l'article 111, sur l'intégration du projet au site bâti;

Considérant qu'en l'espèce, en sa séance du 2 avril 2001, le collège des bourgmestre et échevins a décidé d'émettre un avis favorable sur le projet de transformation d'un entrepôt (régularisation) et de solliciter du fonctionnaire délégué l'octroi de la dérogation aux prescriptions du plan de secteur concernant le bien au motif suivant :

" (...) que la transformation d'un entrepôt (régularisation) telle que proposée n'est pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales propres au village de Samrée";

Considérant que la lettre de la première partie adverse adressée le 5 avril 2001 au fonctionnaire délégué est rédigée comme suit :

" Monsieur le Fonctionnaire délégué,

M. Marc BALTUS, domicilié Beusaint, 11 à 6980 LA ROCHE a déposé entre nos mains une demande de permis d'urbanisme dont l'objet est la transformation

d'un entrepôt (régularisation) sur le bien sis à et cadastré 6^{ème} Division, Section A, n^{os} 606/d², e².

Un accusé de réception a été délivré en date du 13.03.01.

Une enquête pour dérogation au PS s'est déroulée entre le 13 et le 27 mars; elle a fait l'objet d'une remarque.

L'avis du M.E.T. a été sollicité et est joint en annexe.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'assurance de notre considération distinguée";

Considérant que ni la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 2 avril 2001, ni la lettre du 5 avril 2001 au fonctionnaire délégué ne contiennent de motivation en ce qui concerne le caractère exceptionnel de la dérogation; que la seconde partie adverse ne conteste pas que la proposition du collège des bourgmestre et échevins n'est pas motivée à cet égard; que la mention de la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 2 avril 2001, selon laquelle la transformation de l'entrepôt "n'est pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques architecturales propres au village de Samrée", s'apparente à une clause de style et ne répond pas à l'exigence de motivation prévue par l'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP; que le premier moyen est fondé en sa première branche,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme accordé le 25 mai 2001 par le collège des bourgmestre et échevins de la Roche-en-Ardenne à Marc BALTUS en vue de la transformation d'un entrepôt (régularisation) sur un bien sis à La Roche-en-Ardenne, cadastré 6^e division, section A, n^{os} 606d2 et e2.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge des parties adverses in solidum.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente mars deux mille six par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.