

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 162.465 du 14 septembre 2006

A.172.700/XIII-4154

En cause : **RENARD** Michel,
ayant élu domicile chez
Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles,

contre :

1. **la Commune de Les Bons Villers,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 mai 2006 par Michel RENARD qui demande l'annulation "du permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Les-Bons-Villers en date du 18 janvier 2006 à Monsieur et Madame Cuvelier (...), et les autorisant à construire deux habitations accolées sur une parcelle située à 6210 Les-Bons-Villers - Rêves, rue de la Station, cadastrée section A, 482 F";

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 8 août 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 5 septembre 2006 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me F. VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour le requérant, Me M. FADEUR, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Y. TOURNAI, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 cause peuvent être résumés comme suit :

1. Les époux CUVELIER introduisent, le 8 juillet 2005, une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'une double habitation (deux habitations accolées) à Rêves (Les Bons Villers), rue de la Station, sur un terrain cadastré section A, n° 482f, situé en zone agricole au plan de secteur de Charleroi. A la demande (complétée le 18 juillet 2005) sont joints notamment des plans, une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et des photographies des lieux.

2. Il est accusé réception de la demande le 22 juillet 2005.

3. Une enquête publique est organisée du 24 août au 8 septembre 2005. Elle recueille quatre lettres d'opposition au projet, dont celle du requérant.

4. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Les Bons Villers émet un avis favorable, le 20 septembre 2005; cet avis est motivé comme suit :

" Vu le projet en zone agricole mais traité en zone d'habitat à caractère rural dans les précédents permis délivrés;

Vu les accords ministériels donnés à l'époque de la mise en place du plan de secteur de Charleroi et dans les années 80 pour placer cette zone en zone d'habitat à caractère rural mais qui n'ont pas été avalisés par un arrêté de modification de plan de secteur;

Vu les permis de lotir et d'urbanisme déjà délivrés dans cette zone considérée jusqu'en 2004 en zone d'habitat à caractère rural;

Vu le projet de construction de deux maisons accolées;

Vu l'équipement complet de la voirie;

Vu les matériaux utilisés;

Considérant que l'enquête a suscité des réclamations et oppositions;

Considérant que les oppositions sont relatives au type de bâti qui ne correspond pas à la plupart des habitations avoisinantes (maisons unifamiliales 4 façades rez + 1 dans les combles), au car-port gênant la visibilité des sorties de garage du voisin et d'autres, de la non destination du grenier et l'absence de système de chauffage (cuve, chaufferie, cheminée);

Considérant le bien voisin placé sur l'alignement et d'une hauteur sous corniche d'environ 6m;

Considérant le besoin d'éviter le parking en voirie ou sur la piste cyclable;

Considérant le plan communal de développement rural et ses conclusions quant à l'absence de logement «moyen» pour des jeunes couples;

Considérant les compléments apportés par l'architecte en ce qui concerne le chauffage électrique et la destination du grenier;

Avis favorable sur la dérogation au plan de secteur et à condition que la hauteur sous corniche est descendue à 5 m (étage partiellement engagé dans la toiture) et si 4 emplacements de parking soient bien implantés dans l'avant-cour".

5. Le fonctionnaire délégué refuse d'accorder la dérogation, mais s'abstient d'envoyer son avis dans le délai imparti.

6. Le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme le 18 janvier 2006. Il s'agit de l'acte attaqué, dont les motifs sont reproduits ci-dessous :

" (...)

Considérant que Monsieur et Madame Cuvelier (...) ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 6210 Les Bons Villers - Rêves, rue de la

Station, cadastré section A 482f et ayant pour objet la construction de 2 habitations accolées;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 18/07/2005;

Considérant que le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de Charleroi (...);

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

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Vu le projet en zone agricole mais traité en zone d'habitat à caractère rural dans les précédents permis délivrés;

Vu les accords ministériels donnés à l'époque de la mise en place du plan de secteur de Charleroi et dans les années 80 pour placer cette zone en zone d'habitat à caractère rural mais qui n'ont pas été avalisés par un arrêté de modification de plan de secteur;

Vu les permis de lotir et d'urbanisme déjà délivrés dans cette zone considérée jusqu'en 2004 en zone d'habitat à caractère rural;

Vu le projet de construction de deux maisons accolées;

Vu l'équipement complet de la voirie;

Vu les matériaux utilisés;

Considérant que l'enquête a suscité des réclamations et oppositions;

Considérant que les oppositions sont relatives au type de bâti qui ne correspond pas à la plupart des habitations avoisinantes (maisons unifamiliales 4 façades rez + 1 dans les combles), au car-port gênant la visibilité des sorties de garage du voisin et d'autres, de la non destination du grenier et l'absence de système de chauffage (cuve, chaufferie, cheminée);

Considérant le bien voisin placé sur l'alignement et d'une hauteur sous corniche d'environ 6m;

Considérant le besoin d'éviter le parking en voirie ou sur la piste cyclable;

Considérant le plan communal de développement rural et ses conclusions quant à l'absence de logement «moyen» pour des jeunes couples;

Considérant les compléments apportés par l'architecte en ce qui concerne le chauffage électrique et la destination du grenier;

Avis favorable sur la dérogation au plan de secteur et à condition que la hauteur sous corniche soit descendue à 5 m (étage partiellement engagé dans la toiture) et que 4 emplacements de parking soient bien implantés dans l'avant-cour;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du projet de Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif; l'égouttage sera de type classique : fosse septique et dégraisseur facultatif;

(...)

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : Article 330 2° du CWATUP et dérogation au plan de secteur;

Considérant que des réclamations et oppositions ont été introduites;

Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 26/09/2005 en application de l'article 107, § 2, 109 du Code précité;

Considérant que l'avis conforme émis par le Fonctionnaire délégué ne nous est pas parvenu dans le délai imparti;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116 § 5, alinéa 2 du Code précité".

Considérant que la première partie adverse a transmis un dossier administratif mais n'a pas rédigé de note d'observations dans le délai imparti; que le document intitulé "note d'audience", adressé le 4 septembre 2006 n'est pas prévu par l'Arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat et doit en conséquence être écarté des débats;

Considérant que la seconde partie adverse demande sa mise hors de cause, au motif qu'elle a émis un avis défavorable sur la demande de permis et a refusé d'accorder la dérogation sollicitée;

Considérant que l'expiration du délai de 35 jours visés à l'article 116, § 5, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) a pour effet que l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable; qu'ainsi, en vertu de cette disposition, quelles que soient les raisons de l'abstention du fonctionnaire délégué et quelle que soit son opinion, favorable ou défavorable, sur le projet, il prend part à la procédure administrative; qu'il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande de mise hors de cause de la seconde partie adverse;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation du plan de secteur de Charleroi adopté par l'arrêté royal du 10 septembre 1979, des articles 25 et 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 110 et suivants du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur de droit; qu'il fait valoir que le projet est situé en zone agricole au plan de secteur de Charleroi et que cette zone n'autorise pas la construction de maisons d'habitation; qu'il expose, quant aux "accords ministériels donnés à l'époque de la mise en place du plan de secteur de Charleroi et dans les années 80 pour placer cette zone en zone d'habitat à caractère rural

mais qui n'ont pas été avalisés par un arrêté de modification de plan de secteur", qu'il n'en a pas connaissance, qu'ils ne sont pas joints à l'acte attaqué et qu'ils "ne pourraient suffire à modifier la destination de la zone au plan de secteur"; qu'il souligne qu'aucune disposition du CWATUP ne permet à l'autorité d'autoriser une dérogation au plan de secteur pour ce type de projet situé en zone agricole et que l'autorité compétente n'a pas délivré de dérogation;

Considérant que le projet de construction des deux maisons d'habitation est situé en zone agricole au plan de secteur de Charleroi; qu'aucune disposition ne permet de considérer qu'il y aurait lieu de la "traiter en zone d'habitat à caractère rural" en raison du fait que des permis y auraient été délivrés antérieurement ni au vu des "accords ministériels donnés à l'époque de la mise en place du plan de secteur de Charleroi et dans les années 80 pour placer cette zone en zone d'habitat à caractère rural mais qui n'ont pas été avalisés par un arrêté de modification de plan de secteur";

Considérant que l'article 35 du CWATUP est rédigé comme suit :

" La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche et aux activités récréatives de plein air ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent";

Considérant que la construction de deux maisons d'habitation qui ne sont pas indispensables à une exploitation agricole et au logement d'exploitants est incompatible avec la zone agricole;

Considérant qu'il résulte des articles 110 à 114 du CWATUP que les dérogations à un plan de secteur ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel, ce qui implique que l'autorité administrative justifie le respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué, et motive les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme dérogatoire;

Considérant qu'en l'espèce, aucune justification ni motivation de la dérogation ne peut découler de l'application de l'article 116, § 5, alinéa 2, du CWATUP; qu'il n'est pas possible, à la lecture de l'acte attaqué de comprendre sur la base de quelle disposition du CWATUP la dérogation a été accordée et quelles seraient les circonstances exceptionnelles qui justifient le recours à la dérogation; que le premier moyen est manifestement fondé;

Considérant qu'en raison de l'annulation de l'acte attaqué il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de son exécution,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Les Bons Villers en date du 18 janvier 2006 à Monsieur et Madame CUVELIER et les autorisant à construire deux habitations accolées sur une parcelle située à 6210 Les Bons Villers - Rêves, rue de la Station, cadastrée section A, 482f.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune.

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

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.