

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 214.268 du 29 juin 2011

A. 199.679/XIII-5846

En cause : 1. **BIDOUL** Nathalie,
 2. **BIDOUL** Véronique,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 Me Christian DAILLIET, avocat,
 chaussée de Wavre 150/1
 1360 Perwez,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 30 mars 2011 par Nathalie BIDOUL et Véronique BIDOUL qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du "refus de permis d'urbanisme, sollicité sur recours au Gouvernement, pris par arrêté ministériel du 3 mars 2011, relatif à un bien sis à Perwez-Orbais, rue de la Tasnière, 20 et cadastré section A, n^{os} 84B et C, et ayant pour objet la réhabilitation d'une porcherie en vue d'y créer deux logements";

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

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 25 mai 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 22 juin 2011 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Julie PIROTTE, loco Me Chr. DAILLIET, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et Me Gautier MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

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

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 30 mars 2010, Nathalie et Véronique BIDOUL introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Perwez afin de réhabiliter une porcherie en deux logements. Le bien est sis à Orbais, rue de Tasnière, n^o 20 et cadastrée section A, n^{os} 1926 b et c.

Il est situé en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979.

La demande de permis d'urbanisme est accompagnée d'une demande motivée de dérogation au plan de secteur, en application de l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

2. Le 14 avril 2010, le collège communal de Perwez délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

3. Une enquête publique est organisée par le collège communal de Perwez du 15 au 30 avril 2010.

4. Le 7 mai 2010, la direction du développement rural émet l'avis défavorable suivant "le demandeur n'est pas agriculteur et que la demande n'est pas agricole. Les bâtiments indépendants sont toujours potentiellement utilisables pour un usage agricole ou para agricole. Le projet n'est pas conforme à la zone et l'impact paysager concernant le projet n'est pas négligeable. Sauf si éventuellement un article de dérogation peut s'appliquer, avis défavorable".

5. Le 2 juin 2010, le collège communal de Perwez décide, à l'unanimité, d'émettre un avis favorable et de transmettre le dossier complet au fonctionnaire délégué.

6. Le 12 juillet 2010, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet ainsi que sur la dérogation sollicitée. Cet avis se lit comme suit :

" (...) Considérant que le projet déroge au plan de secteur pour les motifs suivants : application de l'article 111 du code wallon qui concerne les bâtiments existants dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur;

Vu la non-conformité du projet à la destination de la zone;

Vu l'avis rendu par le Collège communal en séance du 02/06/2010;

Vu l'avis défavorable de la Direction du Développement Rural du 07/05/10 (bâtiments toujours utilisables pour un usage agricole, impact paysager non négligeable);

Considérant que pour que l'article 111 puisse être appliqué, il faut que les bâtiments aient une valeur d'usage ou patrimoniale justifiant leur sauvegarde; qu'autoriser la création de logements dans ce type de construction pourrait créer un dangereux précédent, d'autre demandes pouvant suivre pour le moindre petit hangar ou grange délabrés;

Considérant que ces valeurs sont, le cas échéant nulles, pour y créer du logement; que de plus le projet consiste en la rentabilisation maximale en y créant deux logements;

Considérant de ce fait que rien ne justifie la densification de zones non urbanisables; que l'argument de regroupement familial avancé par le demandeur ne peut en aucun cas justifier une telle dérogation; qu'en effet, les bâtiments nous survivent et qu'il faut donc aussi apprécier l'occupation des lieux dans un long terme;

Que la typologie proposée n'est pas susceptible de s'intégrer dans le contexte ouvert dans lequel s'implante le projet; que la production de l'oblique dans la toiture (justifiée uniquement par des apports solaires) perturbe la lisibilité, les ensembles agricoles étant en général composé en parallélisme ou en perpendiculaire; que l'architecture complexifie inutilement les décrochements, matériaux et teintes;

Considérant de plus que la situation excentrée des logements, et de ce fait la totale dépendance à la voiture, ne vont pas dans le sens de la déclaration de politique régionale;

Considérant qu'une dérogation doit toujours être octroyée à titre exceptionnel, être motivée; que comme le précise justement l'article 111, les bâtiments transformés doivent respecter, structurer ou recomposer les lignes de force du paysage; que cela n'est nullement le cas;

J'émet un avis défavorable sur la dérogation sollicitée.

J'émet un avis défavorable au projet présenté".

7. Le 29 septembre 2010, le collège communal de Perwez refuse le permis d'urbanisme sollicité.

8. Le 27 octobre 2010, les demanderesses de permis introduisent un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 28 octobre 2010.

9. Le 10 décembre 2010, la commission d'avis sur les recours émet l'avis favorable suivant sur la demande :

" (...) Compte tenu de ce qu'il ressort du dossier administratif que le projet se situe en zone agricole au plan de secteur;

Vu les articles 111 et 114 du CWATUPE;

Compte tenu de ce qu'il y a lieu de réaffecter une ancienne porcherie en deux logements;

Compte tenu de ce que le site est composé d'un logement et de deux bâtiments destinés antérieurement à l'agriculture; que les terres agricoles liées à cette ancienne exploitation sont allouées à de très grosses exploitations agricoles; que cet état de fait rend très improbable voire impossible la réaffectation du site à la fonction agricole;

Compte tenu de ce que les bâtiments sont existants; qu'ils se situent le long d'une voirie bien équipée compte tenu de la situation des lieux; qu'un logement existe déjà sur le site;

Compte tenu de ce que le projet présente une architecture contemporaine; que l'organisation des toitures est étudiée par rapport aux lignes de force du paysage; que leur orientation permet la pose de panneaux solaires;

Compte tenu de ce que le bâtiment est imperceptible depuis l'espace public;

Compte tenu de ce qu'il respecte et s'inscrit favorablement dans les lignes de force du paysage."

10. Le 31 janvier 2011, les requérantes adressent une lettre de rappel au Gouvernement wallon, réceptionnée le 2 février 2011.

11. Le 1^{er} mars 2011, la direction juridique, des recours et du contentieux propose au ministre de refuser le permis d'urbanisme.

12. Le 3 mars 2011, le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité prend et notifie sa décision de refus de permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, tel que modifié par le décret du 30 avril 2009;

Considérant que Mesdames BIDOUL Véronique et Nathalie ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Perwez (Orbais), rue de la Tasnière, 20, et cadastré section A, n° 84 B et C, et ayant pour objet la réhabilitation d'une porcherie en vue d'y créer 2 logements;

Considérant qu'en date du 29 septembre 2010, le collège communal a refusé le permis d'urbanisme; que la décision a été réceptionnée par les demanderesses le 7 octobre 2010;

Considérant que Mesdames BIDOUL Véronique et Nathalie ont introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 27 octobre 2010; que celui-ci a été réceptionné en date du 28 octobre 2010; que le recours a été introduit dans les formes et délais prévus; que le recours est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant qu'une audition a eu lieu le 10 décembre 2010;

Considérant qu'un avis favorable a été émis par la commission en date du 10 décembre 2010 (voir annexe);

Considérant que le bien se situe en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande vise la transformation d'une porcherie existante en vue d'y aménager 2 logements;

Considérant que l'article 35 du Code stipule que «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.

Les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie est exclusivement solaire, sont exceptionnellement admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. (...)

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, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur et aux unités biométhanisation ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent»;

Considérant que l'article 111 du Code précise que «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. Les modules de production d'électricité ou de chaleur qui alimentent directement ces constructions, installations ou bâtiments, situés sur le même bien immobilier et

dont la source d'énergie est exclusivement d'origine solaire, peuvent être autorisés, en ce compris lorsqu'ils sont implantés de manière isolée. (...);

La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit ainsi que le module de production d'électricité ou de chaleur doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage.»;

Considérant que l'article 114 du Code précité précise que «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 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué»;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 15 au 30 avril 2010; que celle-ci n'a fait l'objet d'aucune réclamation ni observation;

Considérant que l'avis défavorable de la DG03, direction du développement rural, en date du 7 mai 2010 stipule que : «Le demandeur n'est pas agriculteur et la demande n'est pas agricole. Les bâtiments indépendants sont toujours potentiellement utilisables pour un usage agricole ou para agricole. Le projet n'est pas conforme à la zone et l'impact paysager concernant le projet n'est pas négligeable. Sauf si éventuellement un article de dérogation peut s'appliquer, avis défavorable»; que cet avis est fondé;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que les modifications qui sous-tendent la demande (récupération d'un bâtiment existant en bon état, solidarité familiale) sont tout à fait louables; que néanmoins, «le caractère exceptionnel de la dérogation s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis» (arrêt du Conseil d'Etat n° 189.817 du 27 janvier 2009); que l'appréciation de l'autorité compétente se base sur des critères qui peuvent différer de ceux des demandeurs; qu'en l'occurrence, les motifs de refus du fonctionnaire délégué : densification en zone non urbanisable, situation excentrée des nouveaux logements, risque de précédent, absence de valeur patrimoniale (au sens de l'article 185 du CWATUP et non au sens de valeur «vé nale») du bâtiment à transformer sont fondés, et basés sur la politique régionale en matière d'aménagement du territoire, traduite notamment dans le S.D.E.R. qui prône la densification de l'habitat dans les noyaux urbanisés, dans l'article 1^{er} du Code ou dans «les lignes de force» de la «politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle»;

Considérant que la démarche architecturale tendant à la création d'un bâti rencontrant la performance énergétique n'est pas à remettre en cause; que toutefois, le principe même de densifier l'habitat hors des noyaux urbanisés ne peut être accepté;

Considérant par conséquent, qu'il convient de refuser le permis d'urbanisme;

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par Mesdames BIDOUL Véronique et Nathalie est refusé";

Considérant que l'auditeur a rédigé un rapport en application de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que le moyen unique, en ses deux branches, est fondé qu'il y a dès lors lieu à annuler l'acte attaqué et que l'affaire peut être examinée en débats succincts;

Considérant que les requérantes prennent un moyen unique de la violation des articles 111, 114 et 185 du CWATUPE, de la violation du principe de bonne administration et du principe de proportionnalité, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que, dans la première branche, les requérantes soutiennent qu'en l'espèce, les articles 111 et 114 du CWATUPE ne doivent pas être lus en combinaison avec l'article 185 du CWATUPE, lequel ne constitue pas une condition implicite de l'application des mécanismes dérogatoires prévus aux articles 111 et 114 du CWATUPE; que, selon elles, en motivant sa décision par une application cumulative des trois dispositions, comme motif déterminant de refus, la partie adverse viole les dispositions reprises au moyen; qu'en outre, elle enfreint le principe de bonne administration dès lors que rien n'indique que les mécanismes dérogatoires prévus aux articles 111 et 114 du CWATUPE sont exclusivement réservés à l'ensemble des biens immobiliers dont la protection se justifie en raison de leur intérêt historique, archéologique, scientifique, artistique, social, technique ou paysager; qu'elles ajoutent qu'une telle interprétation constitue une violation du principe de proportionnalité car aucun objectif raisonnable d'aménagement du territoire ne justifie la réduction de la portée des dispositions visées aux articles 111 et 114, au seul patrimoine visé à l'article 185 du CWATUPE et crée une discrimination entre les titulaires d'un patrimoine visé à l'article 185 du CWATUPE, et ceux qui possèdent un patrimoine ne répondant pas aux critères de sélection de cette disposition; qu'à leur estime, le ministre ajoute à la loi et aux conditions de délivrance de la dérogation prévue à l'article 111 du CWATUPE, de sorte que le refus de permis d'urbanisme, en tant qu'il est fondé sur un tel ajout, dont il apparaît visiblement qu'il en est un motif déterminant, viole l'ensemble des dispositions visées au moyen, se référant en cela à l'arrêt HERR, n° 204.449 du 27 mai 2010;

Considérant que, dans la seconde branche, les requérantes relèvent qu'en retenant le critère de valeur patrimoniale au sens de l'article 185 du CWATUPE, comme un critère décisif de l'octroi d'une dérogation, le ministre a fondé sa décision sur une motivation erronée en droit; qu'elles soulignent qu'en retenant le critère du "risque de précédent" comme autre motif décisoire, alors qu'il rappelle par ailleurs

que "le caractère exceptionnel de la dérogation s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique, en un lieu bien précis", le ministre use d'une motivation manifestement ambiguë et/ou contradictoire : il existe en effet une contradiction fondamentale entre la crainte d'établir un précédent, et la nécessaire appréciation restrictive, au cas par cas, de chaque permis dérogatoire; que, selon elles, en se référant, sans autre précision, à la densification dans les noyaux urbains, le ministre ignore la promotion faite par le schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.), de la réaffectation de bâtiments désaffectés, qui constitue un autre aspect de la gestion du bâti existant préconisée dans le S.D.E.R.; qu'elles jugent de manière plus générale, que la motivation de la décision attaquée ne répond pas adéquatement aux motifs extrêmement complets du recours qui justifiaient des circonstances particulières de la dérogation sollicitée; qu'elles ajoutent que le ministre ne s'explique pas plus sur les raisons pour lesquelles il n'a pas pris en considération l'avis favorable de la commission d'avis motivé notamment au regard de l'état de fait dans lequel se trouvait cette ancienne exploitation qui rendait très improbable, voire impossible, la réaffectation du site à la fonction agricole; qu'elles constatent que le collège communal avait donné un avis favorable; qu'à leur estime, le ministre a omis de préciser pour quels motifs légalement admissibles il s'écarterait des positions de la commune et de la commission d'avis et que cette affirmation est d'autant plus étayée dans le cas d'espèce que la DG04 n'a pas estimé devoir exposer le document visé à l'article 452/12 du CWATUPE, lors de la séance tenue par la commission, négligeant d'y être présente ou représentée; que les requérantes n'ont donc pas eu l'occasion de débattre devant la commission d'un document légalement exigible, dont elles n'ont aucune connaissance à ce jour; qu'il se justifiait d'autant plus que la décision attaquée y trouve la motivation nécessaire à justifier la position adoptée;

Considérant que la partie adverse répond que le ministre indique à juste titre que l'appréciation de l'autorité compétente se base sur des critères qui peuvent différer de ceux des demandeurs; que, selon elle, les requérantes n'ont pas à s'immiscer dans la sphère du pouvoir d'appréciation de l'autorité et qu'elles n'ont pas à opposer leur propre conception du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité administrative; qu'elle relève que le ministre se réfère aux motifs de refus du fonctionnaire délégué, que ces motifs sont exacts, pertinents et admissibles, qu'il s'agit effectivement d'une zone agricole au plan de secteur et donc non urbanisable et d'une situation excentrée, ce qui n'est pas contesté par les requérantes; qu'elle rappelle qu'un tel projet pourrait engendrer des précédents puisque tout propriétaire d'une grange un tant soit peu délabrée pourrait demander de la transformer en logement alors que cette grange pourrait être réhabilitée à des fins agricoles vu sa situation en zone agricole au plan de secteur; que l'argument de regroupement familial ne peut justifier une telle dérogation; qu'à l'inverse, ajoute-t-elle, il s'agit de

bâtiments toujours utilisables pour un usage agricole; qu'elle soutient que pour l'application de l'article 111 du CWATUPE, il faut que les bâtiments à transformer aient une valeur d'usage ou patrimoniale justifiant leur sauvegarde; qu'elle constate qu'il ne s'agit pas d'un tel bâtiment en l'espèce;

Considérant, sur la première branche, que l'article 111 du CWATUPE dispose comme 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. Les modules de production d'électricité ou de chaleur qui alimentent directement ces constructions, installations ou bâtiments, situés sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie est exclusivement d'origine solaire, peuvent être autorisés, en ce compris lorsqu'ils sont implantés de manière isolée.

(...).

La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit ainsi que le module de production d'électricité ou de chaleur doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage";

que l'article 114 du CWATUPE porte ce qui 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 1^{er}, 3^o (...);

que l'article 185 du CWATUPE énonce ce qui suit :

" Le présent livre a pour objectif d'assurer la conservation intégrée du patrimoine. Par patrimoine, il faut entendre l'ensemble des biens immobiliers dont la protection se justifie en raison de leur intérêt historique, archéologique, scientifique, artistique, social, technique ou paysager (...);

Considérant qu'en l'espèce, dans son avis défavorable du 12 juillet 2010 sur la demande de permis, le fonctionnaire délégué considère notamment que pour l'application de l'article 111 du CWATUPE, il faut que les bâtiments aient une valeur d'usage ou patrimoniale justifiant leur sauvegarde, qu'autoriser un tel projet risque de créer un dangereux précédent, que rien ne justifie la densification de zones non urbanisables et que la situation excentrée des logements est contraire à la déclaration de politique régionale;

Considérant que les requérantes relèvent, à la page 5 du recours introduit auprès du Gouvernement wallon le 27 octobre 2010, que dans diverses décisions récentes, le Conseil d'Etat a censuré une appréciation trop rigide de l'administration,

spécialement, lorsque, outrepassant les limites de l'interprétation restrictive, elle rajoute aux conditions de la loi et que tel est bien le cas en l'espèce puisque le critère de valeur d'usage ou patrimonial justifiant la sauvegarde d'un bâtiment, n'est pas un critère explicitement énoncé dans le texte légal;

Considérant que l'acte attaqué rappelle notamment que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel, que le caractère exceptionnel de la dérogation s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis, que l'appréciation de l'autorité compétente se base sur des critères qui peuvent différer de ceux des demandeurs et qu'en l'occurrence, les motifs de refus du fonctionnaire délégué, à savoir la densification en zone non urbanisable, la situation excentrée des nouveaux logements, le risque de précédent, et l'absence de valeur patrimoniale (au sens de l'article 185 du CWATUPE et non au sens de valeur "vénale") du bâtiment à transformer, sont fondés;

Considérant que si le caractère exceptionnel de la dérogation s'entend bien de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis et qu'une autorité administrative peut ainsi autoriser une dérogation en estimant que celle-ci rend possible la sauvegarde d'un bien du patrimoine immobilier situé dans une zone agricole, il n'en demeure pas moins que l'application combinée des articles 111 et 114 du CWATUPE n'est pas limitée aux seuls constructions, installations ou bâtiments qui ont une valeur patrimoniale au sens de l'article 185 du CWATUPE;

Considérant partant, qu'en jugeant que le motif de refus du fonctionnaire délégué selon lequel "pour que l'article 111 du CWATUPE puisse être appliqué, il faut que les bâtiments aient une valeur d'usage ou patrimoniale justifiant leur sauvegarde" est fondé, le ministre commet une erreur de droit;

Considérant que les requérantes prétendent, sans être contestées quant à ce par la partie adverse, qu'il s'agit d'un motif déterminant de la décision entreprise; qu'en sa première branche, le moyen est fondé;

Considérant, quant à la seconde branche du moyen, qu'en l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui accompagne la demande de permis d'urbanisme précise notamment ce qui suit :

" l'immeuble, objet de la demande de permis d'urbanisme, fait partie d'un groupe de bâtiments constituant une ferme. Cet ensemble rural est situé au centre d'une immense étendue de terres agricoles. La première habitation est à plus d'un kilomètre. La ferme est inactive depuis plusieurs années. La famille désire se regrouper en créant deux nouveaux logements. Le corps de logis de l'exploitant

est trop petit pour envisager une occupation plus importante. La grange et la porcherie sont inoccupées. Le projet consiste à réhabiliter la porcherie en deux habitations en conservant sa volumétrie principale. (...)";

Considérant que l'avis défavorable de la direction du développement rural du 7 mai 2010 relève ce qui suit :

" Le demandeur n'est pas agriculteur et que la demande n'est pas agricole. Les bâtiments indépendants sont toujours potentiellement utilisables pour un usage agricole ou para agricole. Le projet n'est pas conforme à la zone et l'impact paysager concernant le projet n'est pas négligeable. Sauf si éventuellement un article de dérogation peut s'appliquer, avis défavorable";

Considérant que, dans son avis favorable sur la demande du 2 juin 2010, le collège communal relève notamment que les bâtiments réaffectés ne sont plus aux normes actuelles pour l'exploitation en tant que porcherie (ventilation, dimension, épuration,...);

Considérant que dans le recours au Gouvernement wallon qu'elles ont introduit le 27 octobre 2010, les requérantes précisent notamment ce qui suit :

" (...)

Notre père qui était agriculteur à titre principal et exclusif, a été contraint de remettre ses terres peu de temps avant son décès, de sorte qu'excepté le périmètre assez réduit qui jouxte immédiatement les bâtiments, la ferme n'a plus aucune activité agricole.

Toutes les terres environnantes sont baillées par nos anciens propriétaires dans le cadre de baux de carrière et de baux de longue durée.

Il est donc totalement illusoire d'espérer la reprise d'une quelconque activité agricole à cet endroit. Aucun fermier, dans un périmètre de 10 km, ne serait candidat à l'achat de biens aussi décentrés, sans périmètre d'exploitation avoisinant ou même la présence d'une terre cultivable, libre d'exploitation dans un avenir plus ou moins proche.

Ces raisons nous ont conduit à introduire notre projet.

(...)

Dans diverses décisions récentes, le Conseil d'Etat a d'ailleurs censuré une appréciation trop rigide de l'administration, spécialement, lorsque, outrepassant les limites de l'interprétation restrictive, elle rajoute aux conditions de la loi.

Tel est bien le cas en l'espèce, puisque, le critère de valeur d'usage ou patrimonial justifiant la sauvegarde d'un bâtiment, n'est pas un critère explicitement énoncé dans le texte légal.

Tout au contraire, la dérogation est consentie par le législateur, en vue d'autoriser une application limitée, mais autorisée lorsque celle-ci repose sur le constat de l'impossibilité définitive d'exercer une activité conforme à la nature de la zone au plan de secteur.

Nous sommes exactement dans cette hypothèse. A défaut de pouvoir valoriser un périmètre d'exploitation raisonnable, périmètre que nos parents n'ont jamais pu acquérir en qualité de propriétaire, la ferme est isolée au milieu de grands blocs concentrés aux mains de fermiers puissants et durablement installés.

La porcherie qui doit servir de base [à] notre projet, est inapte à recevoir une activité d'élevage porcin, non seulement en raison des normes sanitaires actuelles, parce que le bâtiment, tel que conçu à l'époque, devrait être radicalement transformé pour permettre un élevage sur paille, mais est inapte à recevoir des caillebotis, ce qui est la technique actuellement la plus recherchée.

Selon nos propres prospections, ce bâtiment n'intéresse que pour des activités industrielles de faible importance, par des gens qui recherchent un bâtiment isolé du tout voisinage en vue de se prêter à des activités plus ou moins polluantes ...

Ce bâtiment ne recevra objectivement plus jamais une activité d'élevage, sauf à le démolir et le reconstruire. (...)"

Considérant que, dans son avis favorable du 10 décembre 2010, la commission d'avis sur les recours considère que "compte tenu de ce que le site est composé d'un logement et de deux bâtiments destinés antérieurement à l'agriculture; que les terres agricoles liées à cette ancienne exploitation sont allouées à de très grosses exploitations agricoles; que cet état de fait rend très improbable la réaffectation du site à la fonction agricole";

Considérant que l'acte attaqué se réfère et fait sien l'avis du 7 mai 2010 de la direction du développement rural qui considère que les bâtiments indépendants sont toujours potentiellement utilisables pour un usage agricole ou para agricole, sans exposer en quoi il convient de s'écarter de l'avis émis ultérieurement par la commission d'avis sur le recours qui considère en revanche qu'eu égard aux circonstances particulières de l'espèce, une réaffectation du site à la fonction agricole semble très improbable; qu'il ne ressort par ailleurs pas du dossier administratif que la partie adverse se serait informée plus avant sur la possibilité de réaffectation des bâtiments à une fonction agricole ou para agricole et, partant, que la décision litigieuse aurait donc été précédée d'un examen sérieux et complet des circonstances concrètes de l'espèce;

Considérant qu'il s'ensuit que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre la raison pour laquelle le ministre passe outre l'avis de la commission d'avis sur les recours sur cette question; qu'elle ne répond par ailleurs pas à l'argumentation contenue à cet égard dans le recours des requérantes et ne leur permet pas de comprendre la raison pour laquelle elle n'a pas été retenue par la partie adverse, ni celle pour laquelle, eu égard aux circonstances concrètes évoquées ci-avant, la partie adverse considère que le projet risque de créer un dangereux précédent;

Considérant qu'en sa seconde branche, le moyen est fondé;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le moyen unique de la requête est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le refus de permis d'urbanisme, pris par arrêté ministériel du 3 mars 2011, relatif à un bien sis à Perwez-Orbais, rue de la Tasnière, 20 et cadastré section A, n^{os} 84 B et C, et ayant pour objet la réhabilitation d'une porcherie en vue d'y créer deux logements.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

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

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} WIAME, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.