CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.670 du 19 décembre 2014

A. 195.605/XIII-5487

En cause :

1. **GEERITS** Luc,
2. **LUC** Catherine,
3. **SAUBLENS** Christian,
4. **NICOLAS** Pascal,
5. **DANDOY** Hubert,
6. **DUCHATEAU** Rosine,
7. **BERTRAND** Fabienne,
8. **DAELMAN** Antoine,
9. **SIMON** David,
10. **BONNET** Valérie,
11. **MAISIN** Bertrand,
12. **VAN CAILLIE** Philippe,
13. **BOLTEGIER** Christine,
14. **VAESSEN** Mathieu,
15. **DECOSTER** Isabelle,
16. **MONTIL** Angel,
17. **VANGOIDSENHOVEN** Véronique,
18. **MAROT** Jean,
19. **RAMPELBERG** Nathalie,
20. **RAMPELBERG** Christine,
21. **VANDYCK** Maya,
22. **DANDOY** Jérôme,

ayant tous élu domicile chez
Me Frédéric GOSSELIN, avocat,
rue de Clairvaux 40/202
1348 Louvain-la-Neuve,

contre :

1. **la Commune de Perwez,**
   ayant élu domicile chez
   Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
   rue de la Procession 25
   1400 Nivelles,

2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la Société anonyme
FERME D'ODENGE,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Sylviane LEPRINCE, avocats,
boulevard de la Meuse 115
5100 Jambes.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 février 2010 par Luc GEERITS, Catherine LUC, Christian SAUBLENS, Pascal NICOLAS, Hubert DANDOY, Rosine DUCHATEAU, Fabienne BERTRAND, Antoine DAELMAN, David SIMON, Valérie BONNET, Bertrand MAISIN, Philippe VAN CAILLIE, Christine BOTELGIER, Mathieu VAESSEN, Isabelle DECOSTER, Angel MONTIL, Véronique VANGOIDSENHOVEN, Jean MAROT, Nathalie RAMPELBERG, Christine RAMPELBERG, Maya VANDYCK et Jérôme DANDOY qui demandent l'annulation "du permis d'urbanisme daté du 16 décembre 2009, délivré le 23 décembre 2009 à la S.A. FERME D'ODENGE, sur la base de la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne d'accorder une dérogation aux prescription[s] du plan de secteur, en vue de transformer la FERME D'ODENGE, située rue d'Odenge n° 31 à Orbais";

Vu la requête introduite le 15 avril 2010 par laquelle la société anonyme (S.A.) FERME D'ODENGE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 28 avril 2010 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. LEVAUX, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les lettres valant demande de poursuite de la procédure des parties adverses, requérantes et intervenante;

Vu l'ordonnance du 28 juillet 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 septembre 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me F. GOSSELIN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me L. CECI, loco Me F. VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, M. LEVAUX, auditeur adjoint;

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 demande se présentent comme suit :

1. Le 30 septembre 2009, la S.A. FERME D'ODENGE introduit auprès de la commune de Perwez une demande de permis d'urbanisme pour la "transformation de la Ferme d'Odenge à Orbais" à Orbais (Perwez), rue d'Odenge, 31, terrain cadastré 3ème division, section A, n° 20b, 20c, 233c.

Plus précisément, le projet a pour objet l'affectation de la FERME D'ODENGE à une habitation privée, des salles de séminaires et une cuisine professionnelle, le demandeur étant traiteur de profession, la rénovation du corps de logis à des fins d'habitation privée et l'aménagement des communs et étables en salles de séminaires pouvant accueillir une quarantaine de personnes et une cuisine professionnelle, l'extension du bâti existant par la réalisation d'un muret de liaison prolongeant la façade arrière du volume principal et rattachant le nouveau car-port et le parking extérieur de 22 places. Le projet comprend également l'installation d'une station d'épuration individuelle de 75 équivalents-habitants.

Le terrain est situé en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez. La FERME D'ODENGE est en outre inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de Wallonie.

La demande comprend une demande de dérogation au plan de secteur.

2. Il est accusé réception de la demande le 14 octobre 2009.

3. Une enquête publique est organisée du 15 au 30 octobre 2009.

Une pétition signée par 86 personnes est déposée au cours de cette enquête.

4. La commission consultative communale d'aménagement de Perwez émet un avis défavorable le 10 novembre 2009.

5. La direction du développement territorial de la Région wallonne donne un avis favorable le 16 novembre 2009.

Le 24 novembre 2009, le service incendie rédige son rapport.

6. Le 24 novembre également, le collège communal de Perwez émet un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme.

7. Le fonctionnaire délégué décide, le 4 décembre 2009, d'accorder la dérogation au plan de secteur. Cette décision est motivée comme suit :

" […]

Vu le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Vu la situation du bien en zone agricole;

Vu l'article 111 du CWATUPE;

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique pour les motifs suivants : dérogation au plan de secteur;

Considérant qu'une réclamation, sous forme de pétition reprenant 86 signatures, a été introduite lors de cette enquête publique :
- doute quant à l'utilisation réelle;
- non-respect des caractéristiques patrimoniales;
- suppression de l'entrée principale par la construction d'un nouveau volume;
- problèmes de circulation à craindre, faible nombre de places de parking;
- critique de la régularisation du volume arrière au corps de logis;
- base juridique pour la création de parkings et d'une station d'épuration;
- augmentation du problème d'égouttage;
- nuisances liées à l'exploitation;

Considérant que les remarques quant aux doutes sur l'usage des bâtiments relève de la présomption; qu'une exploitation autre que celle autorisée, non conforme à la classe 3, nécessiterait en tous les cas une demande de permis adéquate;

Considérant que le projet contribue à la préservation du patrimoine par la réaffectation de celui-ci; que la réaffectation de la ferme respecte les lignes de force du paysage; que l'article 111 trouve donc ici toute sa justification;

Considérant que les parkings sont prévus dans la cour intérieure et dans une cour extérieure délimitée par un muret et un volume secondaire; qu'à ce titre, ils entrent bien dans le champ d'application de l'article 111 également;

Considérant que la Commission Royale des Monuments Sites et Fouilles s'était déjà prononcée sur la demande introduite en date du 15/07/09;

Considérant que la procédure d'infraction a été clôturée;

Considérant que les modifications apportées par rapport à la précédente demande sont minimes; que l'avis de la C.R.M.S.F. garde donc son actualité;

Considérant que cet avis du 21/09/09 était favorable conditionnel;

Considérant que l'annexe en façade Nord Ouest, remplace une annexe existante et régulière; que le projet ne complexifie donc pas d'avantage la volumétrie d'ensemble;

Vu l'avis rendu par le Collège communal en séance du 24 novembre 2009 [lire 25 novembre 2009];

Vu les motivations y avancées;

Considérant que je m'y rallie :

La dérogation au plan de secteur est accordée.

J'émets un avis favorable au projet présenté, sous réserve :
- des conditions émises par le Collège communal dans son avis susmentionné;
- de conserver le dessin de châssis de fenêtre en T (deux battants avec une imposte) pour les façades du corps de logis;
- de diviser par de gros piliers les baies horizontales de la façade nord ouest afin de conserver la verticalité des baies;
- de diminuer la largeur des deux baies charretières du porche d'entrée, terminer la baie intérieure en arc comme la baie extérieure et remplacer les deux fenêtres par une centrale de même forme et même division que le dessin proposé".

8. Le 16 décembre 2009, le collège communal de Perwez décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" […]

Considérant que la S.A. FERME D'ODENGE, rue d'Odenge 31 à 1360 Perwez a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue d'Odenge 31 à Orbais, cadastré 3ème division, section A nos 20B, 20C et 233C et ayant pour objet la transformation de la ferme d'Odenge;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- adressée à l'administration communale par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du 30 septembre 2009;

Considérant qu'un certificat d'urbanisme n° 2 non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré [...];

Considérant que le bien est situé 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 les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :
- Règlement général sur l'isolation thermique et ventilation des bâtiments (AERW du 29 février 1984),
- Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (AGW du 25 février 1999),
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité,

Attendu que le bien précité est situé en régime d'assainissement collectif conformément au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Dyle-Gette;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du jeudi 15 octobre 2009 au vendredi 30 octobre 2009 pour le(s) motif(s) suivant(s) : dérogation au plan de secteur : construction en zone agricole; bien situé dans une zone archéologique;

Attendu qu'une lettre de remarques comportant 86 signatures est parvenue à l'administration lors de cette enquête;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au plan de secteur pour les motifs susmentionnés; qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 14 décembre 2009 est favorable conditionnelle et motivée comme suit :

[…]

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

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après - a - ont - été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- Service régional d'incendie : (bien accessible au public); que son avis transmis en date du 24 novembre 2009 est favorable conditionnel;
- Commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité; que son avis transmis en date du 10 novembre 2009 est défavorable";

Considérant que la première partie adverse conteste l'intérêt des 21 et 22ème requérants dès lors que leur habitation ne se trouve pas à proximité du projet; que l'intervenante fait de même, en ce qui concerne le 22ème requérant; que la seconde partie adverse fait valoir que les requérants ne déposent aucune pièce justificative de leur intérêt : ni preuve de propriété, ni preuve de domiciliation, ni plan; qu'elle estime donc qu'il n'est pas possible de vérifier l'intérêt allégué par chacun des requérants et conclut que le recours est irrecevable à défaut d'intérêt;

Considérant que les requérants exposent, dans leur requête en annulation, qu'ils sont riverains directs de la FERME D'ODENGE; qu'ils ajoutent que Jérôme DANDOY, 22ème requérant, est copropriétaire d'une maison sise rue du Meunier, 6, à Orbais; que, en annexe à leur mémoire en réplique, les requérants déposent des extraits cadastraux et des extraits du registre national tendant à démontrer qu'ils sont propriétaires, copropriétaires de bien situés à proximité du projet ou qu'ils habitent dans ses proches alentours; qu'ils déposent également un plan indiquant la position de chacun d'eux par rapport à la FERME D'ODENGE; qu'ils ajoutent que la commune de Perwez a écrit à certains d'entre eux pour les informer de la demande de permis, ce qui révèle, à leurs yeux, qu'elle connaissait déjà leur intérêt; qu'ils précisent que la 21ème requérante habite à environ 600 mètres du projet, le long d'une voie d'accès à la ferme et que l'immeuble dont le 22ème requérant est copropriétaire est situé en face de la ferme;

Considérant qu'un requérant qui est propriétaire ou est domicilié à proximité immédiate du projet contesté a intérêt au recours en qualité de voisin; que, de même, tout riverain a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la faculté de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie;

Considérant que, en l'espèce, les requérants déposent des documents qui établissent qu'ils sont soit propriétaires d'un bien situé à proximité du projet litigieux, soit domiciliés dans le voisinage, soit cumulent les deux qualités;

que toutefois en ce qui concerne la 21ème requérante, le document produit concerne Marie VANDYCK, alors que le recours est introduit par Maya VANDYCK; que cette différence n'a pas été expliquée; qu'il s'ensuit que le recours n'est pas recevable en ce qu'il est introduit par Maya VANDYCK;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de "la violation des articles 35, 111 et 114 du [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine] CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité et de l'excès de pouvoir"; qu'il se divise en quatre branches;

Considérant que, dans une première branche, ils font valoir que la dérogation octroyée n'est pas exceptionnelle, dès lors que les environs du site comptent déjà de nombreuses fermes reconverties pour l'accueil d'activités événementielles;

qu'ils ajoutent que la décision du fonctionnaire délégué et le permis ne contiennent aucune motivation à cet égard, alors que l'attention des parties adverse avait été attirée sur ce point lors de l'enquête publique; qu'ils soutiennent que les parties adverses ne peuvent justifier le caractère exceptionnel de la dérogation;

Considérant que, dans une deuxième branche, ils font valoir que la station d'épuration autorisée ne constitue ni une transformation, ni un agrandissement, ni une reconstruction du bien existant, au sens de l'article 111 du CWATUP et n'était donc pas autorisable en application de cette disposition;

Considérant que, dans une troisième branche, ils font valoir que le projet litigieux ne respecte pas, ne structure pas et ne recompose pas les lignes de force du paysage, alors que cette condition est imposée par l'article 111 du CWATUP; qu'ils affirment que le projet dénature la FERME D'ODENGE et le paysage dans lequel elle est implantée, alors que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de Wallonie;

qu'ils exposent aussi que la motivation relative au respect des lignes de force du paysage est stéréotypée pour la raison qu'elle ne met pas en avant les circonstances propres au projet; qu'ils jugent cette motivation manifestement déraisonnable et inadéquate, d'autant que la pétition déposée lors de l'enquête publique critiquait le manque d'intégration du projet dans le paysage et la dénaturation du patrimoine en se fondant notamment sur les remarques qui avaient conduit à un précédent refus de permis unique, le 16 décembre 2008;

Considérant que, dans une quatrième branche, ils reprochent à la partie adverse d'avoir commis une erreur manifeste d'appréciation en octroyant la dérogation; que, selon eux, la FERME D'ODENGE n'est pas isolée, mais intégrée dans un quartier résidentiel à caractère essentiellement rural; qu'ils ajoutent que les lieux ne sont manifestement pas destinés à accueillir des activités économiques qui rassembleraient jusqu'à 131 personnes à la fois, ou celles d'un traiteur professionnel; qu'ils soutiennent que de telles activités dénaturent le cadre de vie des habitants et trouveraient davantage leur place dans un bâtiment isolé;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants précisent, quant à la première branche, que le caractère modéré de la dérogation implique nécessairement qu'elle ne peut pas être octroyée de façon répétée et que soutenir le contraire démentirait le caractère exceptionnel de la dérogation octroyée; qu'ils ajoutent qu'il n'est pas logique d'apprécier le caractère exceptionnel de la dérogation au regard du territoire d'une commune, mais que ce sont les environs immédiats du site, voire le secteur, qui doivent être pris en compte; qu'ils soutiennent encore que le

respect du caractère exceptionnel de la dérogation implique de motiver la décision au regard des éventuelles alternatives existantes et qu'il ne suffit pas d'affirmer que la FERME D'ODENGE ne serait plus adaptée aux activités autorisées par l'article 35 du CWATUP, mais qu'il faut le démontrer et l'expliquer;

Considérant qu'ils précisent, quant à la deuxième branche, que la station d'épuration constitue une construction nouvelle et non un agrandissement ou une transformation d'une construction existante ou des égouts existants; qu'à leur sens, la station d'épuration crée un nouveau réseau de collecte et de traitement des eaux usées distinct du réseau d'égouttage; qu'ils en concluent que la station n'est pas autorisable sur la base de l'article 111 du CWATUP; qu'ils ajoutent qu'il ne peut être soutenu qu'une station d'épuration constituerait une construction qui pourrait être autorisée dans n'importe quelle zone du plan de secteur sur la seule base des dispositions du Code de l'eau puisque, selon eux, une telle station constitue une installation fixe au sens de l'article 84 du CWATUP et qu'il convient de vérifier sa compatibilité avec le plan de secteur;

Considérant qu'ils précisent, quant à la troisième branche, que les mesures prises en vue de limiter l'impact visuel ne suffisent pas, par elles-mêmes, à justifier le permis au regard des exigences précitées; qu'à leurs yeux, peu importe que l'annexe remplace une annexe préexistante démolie; qu'ils affirment que le projet modifie substantiellement le paysage en ce qu'il prévoit la création d'un parking et la modification architecturale du bien;

qu'ils prétendent que le permis ne contient aucune motivation adéquate et suffisante quant à l'intégration de ces modifications dans les lignes de force du paysage et que le simple énoncé de ce que la réaffectation de la ferme préserve le patrimoine n'est pas suffisant et constitue une motivation stéréotypée;

qu'ils insistent sur le fait que le projet ne se limite pas à rénover le patrimoine à l'identique et à en modifier la destination initiale, mais qu'il altère substantiellement l'aspect architectural du bien et qu'il n'est pas démontré que la réaffectation du bien constituerait la seule manière de le préserver;

Considérant qu'ils précisent, quant à la quatrième branche, que l'octroi de la dérogation litigieuse est manifestement déraisonnable puisque celle-ci permet la modification substantielle du patrimoine et du paysage et autorise des activités qui causent des nuisances importantes et inadmissibles aux habitants du quartier résidentiel;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le projet autorisé par le permis d'urbanisme attaqué est implanté en zone agricole et déroge au plan de secteur dans lequel il s'inscrit; que l'article 35 du CWATUP dispose 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.

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.

Sont admises, en tant qu'activités accessoires à l'activité agricole, les unités de biométhanisation, pour autant qu'elles utilisent principalement des effluents d'élevage et résidus de culture issus d'une ou plusieurs exploitations agricoles.

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

Considérant, sur la première branche, que le législateur prescrit, à l'article 114 du CWATUP, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel;

que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme; que la motivation doit permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que, s'agissant en particulier du caractère exceptionnel de la dérogation, la motivation au regard de l'article 114 peut être succincte, pour autant qu'elle ne soit pas vague et passe-partout et permette de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet;

que, le caractère exceptionnel de la dérogation devant s'apprécier par rapport à un projet bien précis, le fait qu'une dérogation similaire ait été octroyée pour un ou plusieurs projets comparables dans les environs n'est pas de nature, en soi, à faire obstacle à l'admission d'une nouvelle dérogation; que le moyen n'est donc pas fondé en ce qu'il tire l'absence de caractère exceptionnel de la dérogation concrète de la présence de nombreuses fermes reconverties pour l'accueil d'activités événementielles;

que, quant à la dérogation critiquée, la motivation donnée par le fonctionnaire délégué est la suivante :

" Considérant que le projet contribue à la préservation du patrimoine par la réaffectation de celui-ci; que la réaffectation de la ferme respecte les lignes de force du paysage; que l'article 111 trouve donc ici toute sa justification";

que cette motivation est succincte, mais dense et suffisamment précise et concrète pour expliquer en l'espèce la nécessité de ne pas appliquer le plan de secteur pour la réalisation optimale d'un projet précis à un endroit précis, à savoir la réalisation de la réaffectation de la ferme qui est un bien digne de protection;

Considérant que la première branche n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche, que les législations de police administrative de l'eau et de l'aménagement du territoire sont en principe autonomes; que, quand un acte matériel entre dans le champ de ces deux législations de police, l'application de l'une ne dispense pas de l'application de l'autre; que, contrairement à ce que soutient l'intervenante, le fait qu'un régime d'assainissement soit applicable à l'endroit où s'implante la station d'épuration n'a pas pour effet de dispenser de permis d'urbanisme l'installation de cette station, laquelle est une installation fixe au sens de l'article 84 du CWATUP;

que l'implantation d'une station d'épuration en zone agricole est clairement contraire à l'affectation que l'article 35 du CWATUP donne à cette zone;

que l'article 111 du CWATUP permet toutefois de déroger au plan de secteur pour certains projets; que l'article 111, alinéa premier, dispose comme suit :

" Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, 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";

que le concept de "transformation" au sens de cette disposition, doit se comprendre par référence à la définition donnée à l'article 84, § 1er, 5°, du CWATUP, à savoir les "travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural"; que la notion d'"agrandissement" doit se comprendre dans son sens usuel, à savoir l'action de rendre plus grand un bâtiment existant; que pour être admis sur la base de l'article 111, première phrase, le projet doit avoir un lien physique avec les constructions, les installations ou les bâtiments existants;

que, en l'espèce, selon les plans, la station d'épuration se trouve enterrée dans le sous-sol de la cour intérieure; qu'elle est dès lors en relation physique avec la construction existante et peut être considérée comme une transformation de la ferme existante, au sens de l'article 111 du CWATUP; qu'elle est donc autorisable sur cette base; que les requérants ne prétendent pas que la motivation formelle de la décision serait inadéquate quant à cet élément du projet;

Considérant que la deuxième branche n'est pas fondée;

Considérant, sur la troisième branche, que l'article 111, alinéa 4, du CWATUP n'autorise l'octroi d'une dérogation qu'à la condition que le projet soit respecte, soit structure, soit recompose les lignes de force du paysage;

que, quant au respect des lignes de force du paysage, la décision du fonctionnaire délégué d'accorder la dérogation est motivée comme suit :

" Considérant que le projet contribue à la préservation du patrimoine par la réaffectation de celui-ci; que la réaffectation de la ferme respecte les lignes de force du paysage; que l'article 111 trouve donc ici toute sa justification";

qu'elle contient encore le motif suivant :

" Considérant que l'annexe en façade Nord Ouest, remplace une annexe existante et régulière; que le projet ne complexifie donc pas d'avantage la volumétrie d'ensemble";

que s'agissant de la réaffectation d'une ferme, cette décision met en avant des circonstances propres au projet et est suffisamment motivée relativement à l'impact paysager;

que l'appréciation de l'intégration paysagère relève du pouvoir discrétionnaire; que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut, en ce domaine de l'opportunité de l'action administrative, que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation; que l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout

observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu;

que, en l'espèce, en prétendant que le projet dénature la FERME D'ODENGE et le paysage dans lequel elle est implantée, les requérants n'établissent pas que le fonctionnaire délégué aurait commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'ils se bornent à demander au Conseil d'Etat de substituer son appréciation du projet à celle des autorités compétentes;

Considérant que la troisième branche n'est pas fondée;

Considérant sur la quatrième branche, que le fonctionnaire délégué ne prétend pas, dans sa décision d'octroyer la dérogation, que la ferme serait isolée au milieu des champs; que l'appréciation de la capacité du quartier à accueillir le projet relève de son pouvoir d'appréciation; que les requérants tentent à nouveau de substituer leur appréciation à celle du fonctionnaire délégué sans montrer d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la quatrième branche n'est pas fondée;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'il y a lieu de rouvrir les débats afin de permettre au membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général de poursuivre l'examen de la requête,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée en ce qu'elle est introduite par Maya VANDYCK.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général est chargé de poursuivre l'examen de la requête.

Article 4.

Les dépens relatifs au recours, en ce qu'il est introduit par Maya VANDYCK, liquidés à la somme de 175 euros sont mis à la charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le dix-neuf décembre deux mille quatorze par :

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

Le Greffier, Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.