

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 230.822 du 10 avril 2015

A. 204.726/XIII-6215

En cause : **la Commune de La Bruyère,**
ayant élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG et
Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
place l'Illon 15
5000 Namur.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 30 avril 2012 par la commune de La Bruyère qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et du Patrimoine du 27 février 2012 accordant à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE un permis d'urbanisme pour l'aménagement de trois logements et d'une salle de séminaire sur un bien situé rue du Chenoy 1B à La Bruyère (Emines), cadastré section D, n^{os} 64e et 64f;

Vu la requête introduite le 6 juillet 2012 par laquelle la S.P.R.L. DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 11 juillet 2012 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur 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 le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 13 février 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 26 mars 2015 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Cyrille DONY, loco Mes J. BOURTEMBOURG et N. FORTEMPS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Natacha DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Julien BOUILLARD, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, 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 17 décembre 2010, Philippe GRAFE, agissant au nom et pour compte de la S.P.R.L. DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour l'objet l'aménagement de trois appartements dans des étables, la démolition d'une étable et la construction d'une salle de réception.

Le bien se trouve en zone agricole au plan de secteur.

2. Un reportage photographique montre le site existant, qui est une ferme en carré. Une vue axonométrique figure le projet et la demande est accompagnée de plans. Un rapport explique le parti architectural du projet :

- " 1. Garder l'esprit de la Ferme en carré.
2. Extension des volumes existants en privilégiant l'usage des mêmes matériaux.
3. Volumes régionaux - doubles versants, sauf les annexes qui se subordonnent clairement aux volumes principaux
4. Pour l'aménagement des appartements dans les anciennes étables, tout en devant multiplier le nombre des baies, nous gardons le rythme existant".

Ce rapport détaille en outre les options d'aménagement en soulignant l'intégration complète du projet dans le bâti existant. Pour ce qui est de la nouvelle salle de réunion, il s'agit de démolir une annexe existante pour la reconstruire "dans des proportions semblables", la démolition étant justifiée "à cause d'infiltrations passées, de nombreuses brèches et déformations".

3. La demande est reçue le 24 février 2011 et le dossier est jugé complet le 11 mai 2011.

4. Une enquête publique se tient du 16 au 30 mai 2011. Elle ne suscite aucune réclamation.

5. La Direction du développement rural, département de la ruralité et des cours d'eau remet un avis favorable le 6 juin 2011, "pour autant qu'un article de dérogation puisse être appliqué".

6. Le 21 juin 2011, le collège communal de La Bruyère remet un avis favorable sous conditions sur la transformation de l'aile Nord en trois logements, mais défavorable sur la transformation et l'extension de l'aile Est.

7. Le fonctionnaire délégué donne un avis favorable sur la demande de dérogation et de permis d'urbanisme le 15 juillet 2011. Son avis est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que les bâtiments existants présentent un intérêt patrimonial et qu'ils méritent d'être conservés;

Considérant que l'article 111 est bien d'application;

Considérant que le projet ne compromet pas le cadre bâti existant et respecte la typologie architecturale des bâtiments existants [...]"

8. Le 26 juillet 2011, le collège communal de La Bruyère délivre le permis d'urbanisme sollicité moyennant conditions pour la construction de l'aile Nord en trois logements, mais le refuse pour la transformation de l'aile Est, se référant à son avis du 21 juin 2011. Sa décision est motivée comme suit :

" [...]

Attendu qu'il a lieu de réaffecter d'anciens bâtiments de ferme de qualité dont l'activité d'élevage n'est plus l'occupation actuelle;

Attendu que les plans de la demande ne renseignent pas avec précision les matériaux utilisés notamment pour le bâtiment reprenant les logements;

[...]

Attendu, de plus, que la salle de séminaire projetée semble redondante avec la salle déjà existante;

Attendu, par ailleurs, que la salle de dégustation existante a déjà été louée pour l'organisation de festivités familiales alors que l'aménagement de celle-ci n'a pas été autorisé pour ce type d'évènements;

Attendu que l'ajout d'une salle supplémentaire pouvant accueillir un grand nombre de personnes pourrait augmenter le risque de modification de destination des salles en locaux de réception;

Attendu que toute salle de réception et de fêtes est incompatible avec la destination de logements projetée dans sa proximité immédiate;

Attendu qu'au vu de la situation existante, il serait préférable d'encourager la reconversion de ce type de bâtiments en logements;

[...]

DECIDE

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur GRAFE Philippe est

1. OCTROYE pour la transformation de l'aile Nord en 3 logements aux conditions suivantes :

- Un mur, en pierre identique à l'existant, devra être réalisé dans le prolongement du mur côté cour intérieure sous l'extension de la toiture de l'aile Est;
- la salle de dégustation existante ne pourra pas être utilisée comme salle de fêtes et de réception;

2. REFUSE pour la transformation et l'extension de l'aile Est.

[...]".

9. Le 19 août 2011, le demandeur introduit un recours devant le Gouvernement wallon.

10. La commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable le 12 octobre 2011, en suite de quoi le demandeur adresse des commentaires aux services de la partie adverse le 30 décembre 2011.

L'avis de la commission est motivé comme suit :

" [...]

Compte tenu de ce que la DGO4 mentionne, dans ce même document, que le projet déroge au 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 pour les personnes à mobilité réduite, en ce qui concerne :

« cela vise la salle de séminaire et ses équipements :

- 1) la présence d'une marche sur le cheminement depuis la cour intérieure et le parking (article 415/1);
- 2) le revêtement non conforme du cheminement dans la cour intérieure (ressauts, fentes de plus de 1 cm, ...) (article 415/1);
- 3) le couloir d'accès aux sanitaires dont la largeur est inférieure à 120 cm et qui ne présente pas une aire de rotation de 150 cm minimum hors débattement de porte (articles 415/1 et 415/2)» (sic);

Compte tenu de ce que la DGO4 souligne également que la ferme du Chenoy est reprise dans l'inventaire du Patrimoine monumental de Belgique (Namur 5/1, p. 171);

Compte tenu de ce que la DGO4 mentionne enfin que «(i)l s'avère indispensable de fournir une copie du permis précédemment délivré pour le nouveau bâtiment déjà réalisé "BUREAU SALON DE DEGUSTATION" et des plans qui y étaient joints»; que «le parking empierré à l'entrée du site a-t-il été précédemment autorisé ou fait-il partie de l'actuelle demande?»; que «(à) la vision du reportage photographique, il apparaît que certains travaux, objets de la demande, ont déjà été réalisés : percement de huit baies de fenêtres en toiture sur l'ancienne étable» (sic);

Compte tenu de ce que le projet de la demande a été refusé par le Collège communal pour la transformation et l'extension de l'aile est (salle de séminaire) et octroyé sous conditions pour la transformation de l'aile nord en trois logements;

Vu les articles 35, 111 et 114 du CWATUPE;

Compte tenu de ce que la ferme en cause n'est plus vouée à l'élevage mais à présent à la viticulture; qu'il ressort de l'audition que des séminaires de dégustation sont réalisés dans la salle existante et que la salle à créer permettrait au demandeur de développer l'aspect commercial de son activité en obtenant deux salles distinctes, une pour les dégustations et une pour les réunions;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le plan d'implantation repris dans le dossier administratif du présent recours ne reprend aucune étude globale de l'ensemble du site en ce qui concerne le stationnement de véhicules, l'aménagement végétal et l'égouttage; qu'en ce qui concerne le parage, il ressort de l'audition que le bien comportera 40 places de parking et que la capacité des salles (celle existante et celle projetée) serait de 60 personnes; qu'au vu de ces informations, la Commission considère que l'offre en termes de parking sera insuffisante pour l'activité du demandeur, en fonction de la contenance des salles;

Compte tenu de ce qu'en ce qui concerne les logements à réaliser, ceux-ci seront aménagés dans des anciennes étables; que la Commission estime toutefois qu'ils ne bénéficient d'aucune relation avec l'extérieur (absence de terrasse, cours ou jardin) et qu'elle considère que la partie du bien repris à l'arrière de ces logements devrait leur être consacrée;

[...]".

11. Le 25 janvier 2012, le demandeur de permis adresse une lettre de rappel à la partie adverse.

12. Le 27 février 2012, la partie adverse accorde le permis d'urbanisme sollicité pour le tout, moyennant conditions. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que les travaux sollicités sont situés en zone agricole au plan de secteur de NAMUR, adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; que les bâtiments visés composent la ferme du Chenoy, ensemble bâti repris à l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice permet d'établir que le dossier ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu de la nature des travaux sollicités (transformation et extension des bâtiments anciens) et de leur situation (propriété déjà urbanisée et qui n'est pas reprise au sein de périmètres de protection environnementale);

Considérant que la demande vise la transformation avec extension d'anciens bâtiments agricoles afin d'y aménager trois logements et une salle de séminaire, en ce compris l'aménagement des abords (terrasse, ...);

Considérant que le recours est dirigé à l'encontre de la décision du Collège communal refusant le permis pour la partie des travaux visant l'aménagement de la salle de séminaire;

Considérant que l'article 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie dispose notamment 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».

Considérant que le demandeur est exploitant agricole; que la salle de séminaire complète une activité visant l'organisation d'événements d'entreprise (séminaires, colloques, ...) et la promotion des vins produits sur le domaine; que les logements sollicités sont indépendants et permanents; que la demande n'est pas conforme à la destination finale de la zone agricole telle que définie par le Code;

[...]

Considérant que la transformation de l'ancienne étable en logements est intéressante; qu'elle permet de sauvegarder un bâtiment dont l'intérêt architectural et patrimonial est évident, en lui donnant une nouvelle affectation; que dès lors, il n'y a pas lieu de remettre en cause le permis conditionnel octroyé par le Collège communal en ce qui concerne les logements;

Considérant qu'il ressort des éléments mis en exergue dans le cadre du recours que les activités projetées sur le site sont étroitement liées à l'exploitation

vitivinicole du Domaine du Chenoy; qu'il ne s'agit en rien du développement d'une activité commerciale étrangère à l'exploitation mais au contraire du développement de l'activité vitivinicole existante par la mise en place d'une infrastructure d'accueil fonctionnant en synergie avec l'exploitation;

[...]

Considérant que, pour les motifs évoqués ci-avant, il convient d'octroyer conditionnellement le permis d'urbanisme sollicité;

DECIDE

Article 1^{er} : le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur GRAFE, agissant au nom de la SPRL «DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE», est octroyé moyennant le respect des conditions suivantes :

- Les parements des extensions seront réalisés en bardage bois, pose verticale, ton naturel, en lieu et place de la pierre.
- La terrasse s'arrêtera au droit du volume de liaison et un mur de soutènement sera réalisé en lieu et place du remblai.
- Le projet sera adapté afin de rencontrer le prescrit des articles 414 et suivants du Code.
- Un mur de pierres identiques à l'existant devra être réalisé dans le prolongement du mur côté cour intérieure sous l'extension de la toiture de l'aile Est.

[...]"

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles 35, 111 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que du défaut de motivation, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'elle soutient que l'acte attaqué est dépourvu de toute motivation du caractère exceptionnel de la dérogation accordée sur la base de l'article 111 du CWATUPE; qu'elle souligne :

- " Que le dossier de recours ne comportait aucun élément démontrant que les activités projetées allaient être étroitement liées à l'exploitation vitivinicole du Domaine du Chenoy, ni que le développement de l'activité vitivinicole du bénéficiaire de l'acte attaqué nécessitait la réalisation de la salle de séminaire, pas plus que cette infrastructure fonctionnerait en synergie avec l'exploitation; qu'il ne pouvait être considéré que la dérogation pouvait bien être, de manière exceptionnelle, être autorisée dès lors que le site comporte d'ores et déjà un salon de dégustation et que le caractère non urbanisable de la zone agricole implique un usage d'autant plus modéré de la dérogation s'agissant d'une zone qui n'est pas destinée à accueillir des constructions";

Considérant que la partie adverse fait valoir, à titre principal, ce qui suit :

- " En première instance, la partie requérante a elle aussi délivré le permis sollicité en dérogation au plan de secteur. Il est vrai qu'elle a refusé la transformation et l'extension de l'aile Est, mais ce refus était motivé par le fait que, aux yeux de la partie requérante «le volume de liaison de superficie importante ainsi que le volume adossé à l'aile Est, tous deux surmontés d'une toiture plate, dénaturent la typologie et le caractère architectural de l'ensemble bâti de la ferme en carré»,

[...], que «la salle de séminaire projetée semble redondante avec la salle déjà existante» [...] et qu'«au vu de la situation existante, il serait préférable d'encourager la reconversion de ce type de bâtiments en logements».

Autrement dit, pour la partie requérante, le principe de la dérogation en ce compris son caractère exceptionnel ne posait aucune difficulté puisqu'elle a accordé le permis sollicité moyennant dérogation et l'a refusé pour le surplus pour des considérations de fait n'ayant rien à voir avec la dérogation ni, a fortiori, le caractère exceptionnel de celle-ci.

La partie adverse ne comprend donc pas en quoi la partie requérante a intérêt au moyen puisque la partie requérante a elle-même admis la dérogation sollicitée. Partant, le moyen est irrecevable";

qu'à titre subsidiaire, elle répond que la motivation de l'arrêté attaqué révèle le caractère exceptionnel de la dérogation;

Considérant qu'en réplique, la requérante estime avoir intérêt au moyen; que, reprenant les arguments déjà évoqués dans sa requête, elle souligne qu'à aucun moment de l'instruction précédant soit l'octroi du permis d'urbanisme par elle-même, il n'a été considéré que la salle de séminaire envisagée par la partie intervenante constituait une construction indispensable à son exploitation vitivinicole;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie requérante répète que ni l'usage de la dérogation - par ailleurs non justifiée - n'est modéré, ni son caractère exceptionnel n'est démontré;

Considérant que la partie intervenante estime, à titre principal, qu'il n'y a pas matière à dérogation au plan de secteur au sujet de la salle de réunion précitée; qu'elle s'exprime comme suit :

" [...]

Une exploitation viticole est incontestablement une exploitation agricole au sens de l'article 35 du CWATUPE.

La production de vins étant une activité agricole tout à fait particulière en nos régions, des lieux de mise en valeur et de dégustation sont indispensables à la bonne exploitation des vignes.

Comme souligné dans l'exposé des faits, il n'est pas douteux que ce type d'exploitation, rare en Belgique, cultive un fruit et génère un produit (le vin) qui ne sont pas habituels dans nos contrées et qui doivent donc être promus pour que l'exploitation puisse survivre. Il a dès lors paru indispensable à l'exploitation de pouvoir présenter ses produits et de pouvoir y organiser promotions et dégustations.

L'organisation de réceptions, séminaires et/ou dîners au cours desquels ces produits sont présentés fait donc partie intégrante de l'activité de l'exploitation.

Par conséquent, l'infrastructure de mise en valeur des produits de l'exploitation viticole fait nécessairement partie intégrante de l'exploitation viticole.

Il est dès lors tout à fait logique de considérer que la salle de réception ne doit pas être autorisée en dérogation au zonage agricole. Elle fait partie de l'exploitation.

Le permis ne devait donc pas justifier du caractère exceptionnel de la dérogation en tant qu'il porte sur la salle de réunion.

En tout état de cause, à supposer que l'infrastructure autorisée soit considérée comme dérogoire à la zone agricole, l'intervenant s'en réfère intégralement aux observations émises par la partie adverse";

Considérant que la commune a intérêt au moyen dès lors que l'arrêté attaqué est différent de la décision communale initiale et accorde le permis d'urbanisme pour l'ensemble de la demande alors que le collège communal ne l'avait accordé que partiellement; que la commune a intérêt au bon aménagement de son territoire; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les articles 111 et 114 du CWATUPE sont rédigés comme suit :

" Article 111. Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction. [...]

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

[...]

Article 114. 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 ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, 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 que la partie adverse décrit comme suit l'objet de la demande de permis :

" [...]

Considérant que le demandeur est exploitant agricole; que la salle de séminaire complète une activité visant l'organisation d'événements d'entreprise (séminaires,

colloques,...) et la promotion des vins produits sur le domaine; que les logements sollicités sont indépendants et permanents; que la demande n'est pas conforme à la destination de la zone agricole telle que définie par le Code; [...]";

Considérant que, pour la partie adverse, le projet n'est pas conforme à la destination de la zone agricole au sens de l'article 35 du CWATUPE;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement d'appartements dans une étable en vue de créer du "logement permanent en mixant la possibilité de loger des familles, couples ou isolés", le projet déroge à la destination de la zone agricole;

Considérant que, pour ce qui a trait à l'"autre bâtiment qui intègre une nouvelle salle de réunion complémentaire à une première existante et divers locaux secondaires", le projet est encore décrit comme suit :

" Nous créons des lieux entre la nouvelle salle et l'existante en intégrant des locaux de rangement de matériel, vestiaires et sanitaires, mais surtout un hall d'accueil";

que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qualifie la nouvelle salle projetée de "salle de réunion et/ou de fête"; que, dans d'autres documents, cette salle est appelée "salle de réception"; qu'elle est aussi qualifiée, notamment dans l'avis du collège communal du 21 juin 2011 de "salle de séminaire";

Considérant que, dans son recours introduit le 19 août 2011 auprès du ministre, la partie intervenante s'exprimait comme suit :

" [...]

Les attendus menant à la décision partielle de refus se basent sur le fait que la commune de La Bruyère considère l'aménagement d'une deuxième petite salle comme inutile car faisant double emploi avec la première. Elle estime que l'activité de l'exploitation doit se limiter strictement à des dégustations et ne permet donc pas l'organisation de réceptions plus élaborées dans la dite salle.

Je conteste cette prise de position qui, si elle était admise, compromettrait gravement l'activité de l'entreprise en la privant d'un potentiel important de clientèle nécessaire à son développement et à sa survie.

[...]";

Considérant que l'avis de la commission d'avis sur les recours relève ce qui suit à propos de la salle de séminaire :

" [...] qu'il ressort de l'audition que des séminaires de dégustation sont réalisés dans la salle existante et que la salle à créer permettrait au demandeur de développer l'aspect commercial de son activité en obtenant deux salles distinctes, une pour les dégustations et une pour les réunions; [...]";

Considérant qu'en réponse à l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours à propos de la salle de séminaire, la partie intervenante a fait parvenir les observations suivantes au ministre :

" [...]

- 1) La commission considère que la création de cette petite salle vise à développer l'aspect commercial de l'exploitation vitivinicole

Pour une exploitation agricole et, par conséquent, vitivinicole, la survie dépend totalement de la vente de la production. Il ne s'agit donc pas d'une activité «commerciale» mais de la recherche des moyens d'assurer l'écoulement de la production. Pour cela, la notoriété d'une entreprise aussi jeune que la nôtre dépend en grande partie du bouche à oreille que crée la découverte du site et de ses activités par un public aussi nombreux que possible qui est intéressé par la viticulture et ses produits.

C'est donc un besoin essentiel pour notre exploitation d'accueillir des visiteurs individuellement ou dans le cadre de promenades touristiques et du plus grand intérêt, complémentirement, d'être en mesure d'accueillir des sociétés qui recherchent un cadre attrayant pour une réunion de travail, un colloque ou un séminaire avec la découverte d'une profession et d'une production originales.

Pour pouvoir offrir aux entreprises un programme attractif, nous avons besoin d'un premier local, dénommé «salle de dégustation», qui est utilisé pour la partie œnologique de l'évènement et d'un deuxième local que nous appellerons «salle de travail» où les entreprises ont à leur disposition les infrastructures nécessaires au déroulement de la partie professionnelle de leur visite.

L'utilisation de cette petite salle de travail n'est pas seulement destinée à l'accueil de colloques externes. En effet, notre exploitation a été reconnue à plusieurs reprises comme Centre de Référence et d'Expérimentation en viticulture par la Direction Générale de l'Agriculture. Dans ce cadre, nous avons également besoin de ce local pour organiser des cours de formation théorique en phytotechnie viticole avec la possibilité de disposer en permanence du matériel nécessaire à des démonstrations dans un cadre approprié.

Il est donc incontestable que notre demande s'inscrit totalement dans un contexte agricole. En effet, nous vendons au Domaine du Chenoy EXCLUSIVEMENT le résultat de notre production agricole. Nous produisons des raisins que nous transformons en vins, qui, une fois embouteillés, sont vendus, soit directement sur place, soit à des revendeurs cavistes. Nous insistons sur le fait que la vente de notre production constitue l'unique source de profits et de viabilité pour l'entreprise.

[...]"

Considérant que, au sujet de la salle de séminaire, l'arrêté ministériel attaqué porte la motivation suivante :

" [...]

Considérant qu'il ressort des éléments mis en exergue dans le cadre du recours que les activités projetées sur le site sont étroitement liées à l'exploitation vitivinicole du Domaine du Chenoy; qu'il ne s'agit en rien du développement d'une activité commerciale étrangère à l'exploitation mais au contraire du

développement de l'activité vitivinicole existante par la mise en place d'une infrastructure d'accueil fonctionnant en synergie avec l'exploitation; [...]";

Considérant qu'il s'ensuit qu'en l'espèce, il est démontré que la salle de séminaire fait partie de l'exploitation agricole au sens de l'article 35 du CWATUPE de sorte qu'en ce qui la concerne, elle correspond à l'affectation normale de la zone agricole, aucune dérogation au plan de secteur n'étant dès lors requise;

Considérant qu'en ce qui concerne les appartements à aménager dans l'étable au nord de la ferme, l'arrêté attaqué motive la dérogation comme suit :

" [...]

Considérant que la transformation de l'ancienne étable en logements est intéressante; qu'elle permet de sauvegarder un bâtiment dont l'intérêt architectural et patrimonial est évident, en lui donnant une nouvelle affectation; que dès lors, il n'y a pas lieu de remettre en cause le permis conditionnel octroyé par le Collège communal en ce qui concerne les logements; [...]";

Considérant que le premier moyen, tel qu'il est formulé dans la requête en annulation, ne vise aucunement les appartements en projet qui, par ailleurs, avaient été autorisés par le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la requérante sans aucune motivation quant aux conditions requises par les articles 111 et 114 du CWATUPE;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la partie requérante prend un second moyen du défaut de motivation, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 35, 111 et 114 du CWATUPE, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir; qu'elle constate que la commission d'avis sur les recours avait émis un avis défavorable sur la réalisation de la salle de séminaire au motif que le plan d'implantation repris dans le dossier ne comportait aucune étude globale de l'ensemble du site en ce qui concernait le stationnement, l'aménagement végétal et d'égouttage et qu'elle avait souligné que l'offre en termes de parking, de 40 places, serait insuffisante en fonction de la contenance des salles existantes et projetées de 60 personnes au total; qu'elle reproche à la partie adverse de s'écarter de cet avis défavorable et d'accorder le permis aux motifs que les aménagements des abords seraient volontairement minimalistes afin de préserver l'unité d'ensemble de l'ancienne ferme et du lieu, que les espaces dédiés au parcage des véhicules, compte tenu du caractère ponctuel des activités complémentaires à l'activité vitivinicole, devraient se fondre dans le paysage en l'absence desdites activités et que l'ancien espace dédié au rangement du

matériel agricole situé à l'avant de l'ancienne ferme pourrait aisément accueillir le parage de véhicules;

Considérant que la partie requérante estime que le ministre ne pouvait s'écarter de l'avis de la commission d'avis sur les recours qu'en motivant spécialement sa décision; que, à son avis, un aménagement végétal, spécialement des abords, n'aurait pu nuire à l'unité d'ensemble de l'ancienne ferme et du lieu alors qu'en l'absence de cet aménagement, le projet ne pouvait être autorisé vu son impact négatif sur le paysage; qu'elle soutient qu'il est manifestement déraisonnable de considérer qu'un espace dédié au parking empierré ou encore asphalté s'intégrerait au paysage, qui plus est en n'ayant pas égard à la présence de véhicules en stationnement, que rien ne permettait de minimiser l'impact du stationnement de véhicules sur le paysage et qu'il est contradictoire au surplus d'affirmer d'une part que les activités complémentaires à l'activité vitivinicole seraient ponctuelles et d'autre part que le projet serait nécessaire au développement de cette activité; qu'elle ajoute qu'il est inexact que l'ancien espace dédié au rangement du matériel agricole pourrait accueillir le parage des véhicules dès lors que, tant les pièces du dossier, spécialement la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que l'audition tenue devant la commission de recours, indiquaient que seules 40 places de parking seraient disponibles pour une capacité, une fois le projet réalisé, de 60 personnes; qu'elle en déduit qu'il est manifestement déraisonnable d'autoriser le projet en l'absence d'emplacements de parking suffisants;

Considérant qu'en réplique, la partie requérante souligne que l'avis de la commission d'avis sur les recours énonçait que le plan d'implantation, relatif au projet envisagé par la partie intervenante, ne reprenait aucune étude globale du site en ce qui concernait le stationnement de véhicules, l'aménagement végétal et l'égouttage de sorte qu'elle émettait un avis défavorable quant à la réalisation d'une salle de séminaire; qu'elle constate qu'en l'espèce, l'acte attaqué est muet sur les raisons pour lesquelles la partie adverse s'écarte de l'avis de la commission d'avis sur les recours quant à l'aménagement végétal des abords des constructions envisagées par la partie intervenante ainsi que quant au système d'égouttage relatif à la salle de séminaire;

que, s'agissant des espaces de parage de véhicules, la requérante observe d'abord que les activités projetées par la partie intervenante engendreront nécessairement une augmentation de la fréquentation de son exploitation, et donc de la circulation de véhicules, puisque son exploitation regroupera tant des logements (3 appartements et l'habitation de la partie intervenante) que deux salles de séminaires (dont la capacité totale est évaluée, par la partie adverse, à 60 personnes) ainsi que des potentiels clients et acheteurs des produits issus de l'activité

vitivinicole (salle de vente indépendante des salles de séminaire); que, selon elle, la partie adverse se trompe lorsqu'elle prétend que l'activité complémentaire de la partie intervenante n'aura qu'un caractère ponctuel de sorte qu'il ne faudrait pas prévoir plus d'espace dédié au parcage et il est au surplus contradictoire d'affirmer d'une part que les activités complémentaires à l'activité vitivinicole seraient ponctuelles et d'autre part que le projet serait nécessaire au développement de cette activité; qu'elle en déduit que la partie adverse ne pouvait se limiter à la seule fréquentation de la nouvelle salle de séminaire pour examiner la capacité de l'espace dédié au parcage mais devait prendre en considération l'ensemble de l'activité de la partie intervenante, en ce compris les habitations, la salle de séminaire déjà existante, et la salle de vente; qu'elle ajoute que la partie adverse a donc commis une erreur manifeste d'appréciation puisque l'espace dédié au rangement du matériel agricole (renseigné comme "parking empierré" sur le plan intitulé "Appartement - Rez-de-chaussée - Implantation générale") n'a qu'une capacité d'accueil de 40 véhicules alors que la capacité d'accueil de l'exploitation vitivinicole, d'après les projets envisagés, sera de minimum 60 personnes (ce nombre ne prenant en compte ni les habitants des logements ni les clients se rendant à la salle de vente);

qu'elle relève qu'en tout état de cause, pour répondre aux arguments de la partie intervenante, que l'aire de parking, à laquelle se réfère la partie adverse, n'a jamais été dûment autorisée par un permis d'urbanisme ou d'environnement; qu'ainsi, selon elle, l'ancien espace dédié au rangement du matériel agricole aurait été transformé en un espace dorénavant dédié au parcage des visiteurs de l'exploitation, et ce sans autorisation préalable;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie requérante reprend les arguments développés dans ses précédentes pièces de procédure;

Considérant 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 que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation; que l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'ainsi, lorsque des requérants opposent à la conception de l'autorité leurs propres conceptions, le Conseil d'Etat n'a pas à privilégier l'une ou l'autre dès lors qu'il n'apparaît pas du dossier administratif que cette autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation; que l'opportunité de l'action administrative échappe dès lors au contrôle juridictionnel; 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;

Considérant qu'en l'espèce, contrairement à ce que soutient la partie requérante, l'autorité de recours s'est écartée de l'avis de la commission d'avis sur les recours en motivant spécialement sa décision;

Considérant que, s'agissant de l'impact sur le paysage du parking existant, la commission n'a formulé aucune critique, ses griefs portant uniquement sur l'offre insuffisante de places de parking au regard de la capacité des salles de séminaire/dégustation;

Considérant, sur la question de savoir s'il est manifestement déraisonnable, comme le soutient la requérante, d'autoriser le projet en l'absence d'emplacements de parking suffisants, qu'il ressort de l'avis de la commission d'avis sur les recours que le nombre de places de parking est estimé à 40 places et que la capacité d'accueil est de 60 personnes; qu'à cet égard, et compte tenu des explications fournies par le demandeur dans son courrier adressé à l'autorité de recours postérieurement à l'avis de la commission, selon lesquelles il est possible de stationner d'autres véhicules le long de la propriété, la décision du ministre n'est pas entachée d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'au surplus, la ferme du Chenoy est isolée, sans routes, ni rues fréquentées à proximité (il n'y a pas d'autres habitations à un kilomètre à la ronde selon la notice d'évaluation des incidences) et aucun motif de sécurité n'est avancé par la commune requérante pour justifier le grief formulé en termes de requête quant à l'insuffisance de parking;

Considérant que, à propos de l'aménagement végétal des abords, la commission n'a pas affirmé que l'absence d'un tel aménagement avait un impact négatif sur le paysage; qu'elle a seulement déploré l'absence d'une étude globale du site en ce qui concerne notamment cet aménagement; que l'acte attaqué, en précisant qu'il se ralliait à l'option volontairement minimaliste de l'aménagement végétal global afin de préserver l'unité d'ensemble de l'ancienne ferme et du lieu a répondu à l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours sur ce point; qu'affirmer que cette option minimaliste serait un choix manifestement déraisonnable ou inadéquat en termes d'impact paysager reviendrait à se substituer au pouvoir d'appréciation de la partie adverse alors même qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée;

Considérant, pour le surplus, que la lecture de l'acte attaqué permet de comprendre les éléments de droit et de fait qui ont guidé l'appréciation du ministre lors de l'octroi du permis et les raisons pour lesquelles il n'a pas pris la même décision que la commune requérante en première instance;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la partie requérante, il ressort de la motivation formelle de l'acte attaqué qu'un examen in concreto de tous les éléments du dossier et de la situation de fait a été réalisé par la partie adverse et que cette dernière a pris sa décision en pleine connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce; que cette motivation, qui reflète l'appréciation de la partie adverse quant au bon aménagement des lieux, ne procède pas d'une erreur manifeste d'appréciation, telle que définie ci-dessus;

Considérant que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix avril deux mille quinze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.