

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.347 du 22 décembre 2015

A. 210.072/XIII-6724

En cause :

1. **MAYON** Olivier,
2. **MARCHAND** Chantal,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Philippe BOUILLARD et
Julien BOUILLARD, avocats,
place de l'Ilon 15
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Parties intervenantes :

1. **CHARLES** Olivier,
2. **la Société privée à responsabilité limitée
OLIVIER CHARLES**,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Lionel-Albert BAUM, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 30 août 2013 par Olivier MAYON et Chantal MARCHAND qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 14 juin 2013 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité à Olivier CHARLES, pour la transformation d'une habitation et d'un hangar industriel existant (régularisation en partie) sur une parcelle située route de Beauraing 1c, à Lomprez, et cadastrée section A, n^{os} 706c et e.

Vu la requête introduite le 31 octobre 2013 par laquelle Olivier CHARLES et la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) OLIVIER CHARLES demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 12 novembre 2013 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 les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 28 septembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 12 novembre 2015 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. BOUILLARD, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me J.-Fr. CARTUYVELS, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me G. MELCHIOR, loco Mes B. PAQUES et L.-A. BAUM, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

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 faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 4 septembre 2012, Olivier CHARLES, pour le compte de la S.P.R.L. OLIVIER CHARLES, dépose une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'une habitation et d'un hangar industriel existant ainsi que sa régularisation en partie.

Les biens concernés sont cadastrés ou l'ont été route de Beuraing 1c, à Lomprez, section A, n° 706c et n° 706e.

Ils sont situés en zone agricole au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau.

Le dossier de demande comporte notamment une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et des photographies.

2. Il est accusé réception de la demande le 2 octobre 2012.

3. Une enquête publique est organisée du 5 octobre 2012 au 19 octobre 2012 en raison des dérogations sollicitées au plan de secteur. Plusieurs réclamations sont déposées, dont celle des requérants.

4. La direction des routes du Luxembourg donne un avis favorable conditionnel le 29 octobre 2012.

5. Le 31 octobre 2012, le département de la ruralité et des cours d'eau donne également un avis favorable pour autant qu'une dérogation puisse s'appliquer à cette demande.

6. Il en est de même du service régional d'incendie de Rochefort le 16 novembre 2012.

7. Le 20 novembre 2012, le collège communal de Wellin donne un avis défavorable, considérant entre autres "que pour éviter toute nuisance sonore et vu l'aspect inesthétique du dispositif de soufflerie de la briqueteuse, il conviendrait d'intégrer celle-ci dans le bâtiment existant conformément à ce qui a été autorisé dans le permis unique délivré le 06/07/2010", que "pour une meilleure intégration paysagère, il conviendrait que le volume arrière à construire ne soit pas plus haut que le faîte du garage voisin" et que "le pignon du show-room devrait être réalisé à l'aide d'un matériau opaque afin d'éviter la vue directe sur la parcelle voisine cadastrée 705a".

8. Le 17 décembre 2012, le fonctionnaire délégué refuse la dérogation au plan de secteur et se rallie à l'avis du collège communal. Il note que certains travaux n'ont pas été intégralement réalisés comme prévu au permis unique.

9. Le 18 décembre 2012, le collège communal de Wellin rencontre le demandeur de permis et le requérant et décide de fixer une visite sur place le jeudi 27 décembre 2012.

10. Le 27 décembre 2012, le collège communal refuse le permis d'urbanisme.

11. Le 22 janvier 2013, le demandeur de permis introduit un recours administratif.

12. Le 1^{er} mars 2013, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable. Elle estime qu'il convient en définitive de mettre en œuvre et de respecter le permis unique précédemment délivré.

13. Une lettre de rappel est adressée le 14 mai 2013.

14. Le 30 mai 2013, la direction juridique des recours et du contentieux adresse une proposition de refus de permis.

15. Deux rapports du département de la police et des contrôles, de la direction de Namur - Luxembourg sont établis. Il s'agit de rapports de mesures de bruit qui portent les dates du 18 janvier 2013 et du 24 mai 2013. Il résulte du rapport du 24 mai 2013 que la valeur limite en période de jour n'est pas respectée dans la propriété voisine occupée par la partie requérante. Le demandeur de permis fait réaliser une étude acoustique par la S.A. CSD INGENIEURS CONSEILS qui, dans un rapport du 4 juin 2013, conclut ce qui suit : "les traitements proposés par la menuiserie CHARLES, en rapport avec la rénovation de son bâtiment, seront suffisants pour reprendre les dépassements pour autant que les prescriptions suivantes soient mises en œuvre :

- Réaliser un bardage continu, sans aucune fuite (les plans indiquent un bardage ajouré);
- Réaliser une couverture du bâtiment (sans fuite aux jonctions);
- Epaisseur des planches en bardage : minimum 1 cm;
- La face inférieure devra être recouverte d'une laine minérale 5 cm afin d'éviter un effet de résonnance de l'enveloppe;
- Si nécessaire, le côté opposé aux riverains pourra rester ouvert afin de permettre l'évacuation de l'air".

16. Le 14 juin 2013, le Ministre, sur recours, octroie le permis d'urbanisme sollicité sous conditions. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, motivé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;

Considérant que Monsieur Olivier CHARLES a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Wellin (Lomprez), route de Beauraing, 1c et

cadastré Section A, n° 706c et e, et ayant pour objet la transformation d'une habitation et d'un hangar industriel existant (régularisation en partie);

Considérant qu'en date du 27 décembre 2012, le collège communal de Wellin a refusé le permis;

Considérant que la décision du collège communal a été réceptionnée par les parties le 31 décembre 2012;

Considérant que Monsieur Maurice SCHOOFS, architecte, agissant au nom et pour le compte du demandeur, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 28 janvier 2013, réceptionné le 29 janvier 2013; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il 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 1^{er} mars 2013;

Considérant que cette commission a émis le 1^{er} mars 2013 l'avis défavorable joint en annexe;

Considérant qu'une lettre de rappel a été envoyée le 14 mai 2013, réceptionnée par le Gouvernement le 15 mai 2013;

Considérant que le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 5 décembre 1984, 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 n'est pas conforme à la zone dans laquelle elle s'implante; qu'en effet, l'article 35 du Code est libellé comme suit :
[...]

Considérant que l'article 111 du Code stipule que :
[...]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, conformément à l'article 330, 11°, du Code; qu'une enquête publique a été réalisée du 5 au 19 octobre 2012;

Considérant qu'une réclamation a été introduite par les voisins directs; que celle-ci est libellée comme suit :

« [...]

Monsieur et Madame MAYON-MARCHAND sont voisins directs du projet de l'atelier de menuiserie de Monsieur CHARLES.

Il convient de constater que les transformations projetées font suite à une précédente extension/transformation d'un garage en menuiserie, accordée par permis unique du 6 juillet 2010 en dérogation au plan de recteur affectant la parcelle en zone agricole. Cette précédente extension avait déjà autorisé, sur base de l'article 111 du CWATUPE, le doublement de la surface existante.

Or, l'objet de l'article 111 est de permettre, malgré le plan de secteur, le maintien et l'amélioration de constructions existantes dont la destination n'est pas conforme au plan de secteur. Cette disposition dérogatoire est d'interprétation restrictive,- et ne peut dénaturer la règle ni la vider de sa substance.

Le Conseil d'Etat considère que les travaux dérogatoires doivent rester l'accessoire d'un ouvrage principal existant, à défaut de quoi il ne s'agit plus de

transformer un ouvrage existant, mais bien d'ériger une nouvelle construction. Concrètement, il a déjà été considéré que "le bâtiment projeté est d'une surface nettement supérieure au garage à détruire et n'est donc plus l'accessoire d'un principal" (C.E. n° 217.390, 19 janvier 2012, BORDON et consorts). Dès lors que Monsieur Olivier CHARLES a déjà doublé la surface du bâti existant en 2010, il est juridiquement inconcevable d'autoriser, à nouveau, un agrandissement considérable de la surface bâtie.

Par ailleurs, le permis délivré le 6 juillet 2010 n'a pas été respecté, au préjudice de mes clients qui voient une tour métallique (dispositif extérieur d'aspiration) particulièrement inesthétique, disgracieuse et bruyante à moins d'un mètre de leur habitation. D'autres aspects du permis n'ont également pas été respectés :

- Construction de deux abris en tôle semi ouvert;
- Construction d'un volume annexe en bois de plus de 35 m²;
- Démolition d'un volume annexe mitoyen avec le garage de mon client;
- Plantations non réalisées, absence de bardage sur le pignon,...

Outre le fait qu'un tel comportement de la part du demandeur de permis est totalement inacceptable, la délivrance d'un permis d'urbanisme ne peut être infléchie par le poids du fait accompli, ce qui paraît nécessairement être le cas en l'espèce. Les travaux, irréguliers sont mal intégrés et contraires au bon aménagement des lieux, en particulier la tour métallique qui aurait du s'implanter à l'intérieur du bâtiment.

Monsieur et Madame MAYON-MARCHAND subissent un préjudice visuel constant, et doivent supporter les bruits d'extraction d'air à moins d'un mètre de [leur] habitation! Une telle extension, consacrant de telles irrégularités, négligerait l'intégration du bâti dans le paysage, au mépris du voisinage direct. Elle est totalement inconcevable. [...]»;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

- Commissaire voyer : que son avis du 9 octobre 2012 est favorable;
- La direction du développement rural de la DGO3 : que son avis daté du 31 octobre 2012 est favorable conditionnel;
- La direction des routes du Luxembourg de la DGO1 : que son avis daté du 5 novembre 2012 est favorable conditionnel;
- Le service régional d'incendie : que son rapport daté du 8 novembre 2012 est favorable conditionnel;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande transmise par le collège communal en date du 20 novembre 2012 est défavorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« [...]

Vu les antécédents de cette demande, notamment le permis unique délivré en date du 6 juillet 2010;

[...]

Considérant que les travaux n'ont pas été intégralement réalisés comme prévus au permis unique, notamment sur les aspects suivants :

- la briqueteuse avec tour d'aspiration métallique devait être englobée dans le volume fermé;
- la porte initialement prévue en pignon est et qui devait être supprimée pour limiter les nuisances a été réalisée;
- le volume de liaison devait présenter une toiture plate;
- la démolition du volume annexe mitoyen avec celui du voisin;
- la construction d'un abri à bois en pignon est;
- le hall le plus important n'a pas été bardé de bois;

Vu le caractère dérogoire de la destination de la demande par rapport à la zone agricole au plan de secteur;

Vu l'enquête publique [...];

Considérant que ces observations sont recevables et en grande partie fondées dans la mesure où les interventions réalisées du côté est donnent un aspect volumétrique peu cohérent à l'ensemble construit, et tenant compte du fait que

les nuisances de la briqueteuse pour le voisinage sont accentuées par sa situation extérieure et en rapport direct avec l'espace de cour et jardin des plaignants;

Vu l'analyse pertinente du collège communal qui stipule que le respect du permis unique tel que délivré, avec ses conditions, permettrait une meilleure intégration de l'ensemble dans le site de belle qualité paysagère;

Considérant qu'afin de retrouver une cohérence minimum en élévation est et de limiter les nuisances pour le voisinage, il y aurait lieu à tout le moins de :

- intégrer la briqueteuse dans le bâtiment, tel que cela était prévu à l'origine;
- supprimer le nouvel abri à bois; l'auvent projeté destiné à l'entreposage, à l'arrière, devra suffire à regrouper tous les dépôts de bois;
- supprimer la porte à l'est;
- rectifier la volumétrie de l'élément de liaison de manière à lui donner l'aspect d'un volume à toit plat, comme cela était prévu dans la demande de permis unique;
- barder le hall le plus important de bois comme cela était prévu initialement;
- prévoir du vitrage opalin pour le showroom du côté de la propriété des plaignants, à moins de réaliser des plantations de feuillus régionaux, susceptibles de créer rapidement un écran végétal, afin d'assurer un minimum d'intimité de la propriété voisine;

Considérant dès lors que la situation ne peut être régularisée telle que présentée;

Vu l'avis défavorable du collège communal du 20 novembre 2012;

Je refuse la dérogation en ce qui concerne la destination de la demande par rapport à la zone agricole au plan de secteur.

Je me rallie à l'avis du collège communal et émet, à ce stade, un avis défavorable sur la demande telle que présentée. La régularisation devra prendre en compte les 6 points évoqués ci-dessus»;

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier qu'un permis unique a été délivré le 6 juillet 2010 pour la régularisation et l'extension d'un atelier de menuiserie et de stockage de bois; que le permis unique délivré le 6 juillet 2010, et notamment certaines conditions émises dans ledit permis unique n'ont pas été respectées; notamment la réalisation extérieure de la tour d'aspiration métallique ayant généré la démolition du garage (mitoyen avec celui du voisin) à l'arrière, l'absence de réalisation d'un mur acrotère en bois sur le volume de liaison entre les deux bâtiments principaux, le placement d'une porte en pignon est, la non réalisation du parement en bois sur le hall le plus important et la non réalisation des plantations;

Considérant que le permis unique délivré le 6 juillet 2010 a de facto admis le développement de l'entreprise de menuiserie de Monsieur Olivier CHARLES à l'endroit considéré; que ce permis unique n'a pas été attaqué et est aujourd'hui définitif;

Considérant qu'il est admis que les actes et travaux visés par ce permis unique du 6 juillet 2010 ne soient pas complètement réalisés et terminés à ce jour dès lors que la validité du permis n'est pas expirée; qu'on ne peut exiger du demandeur de réaliser les travaux visés par le permis unique endéans un délai inférieur à celui visé par la réglementation en vigueur; que de ce point de vue le demandeur est dans son droit et s'est engagé à terminer la mise en œuvre des travaux visés par le permis du 6 juillet 2010 dans le délai imparti;

Considérant que l'objet de la présente demande conduit à la suppression de deux abris en tôle semi ouverts et d'un volume annexe en bois de plus de 35 m²; qu'il s'agit là d'une démarche visant à assainir le site en tendant à améliorer l'intégration paysagère de l'ensemble, notamment par un habillage en bardage bois de l'ensemble des élévations des hangars; que la réclamation portant sur ce point précis n'est donc pas fondée;

Considérant que les conditions visées par l'article 111 du CWATUPE sont rencontrées dans la mesure où l'objet de la présente demande vise la création d'un auvent de 275 m² destiné à couvrir l'entreposage du bois à l'arrière des hangars existants, d'un volume d'entrée de 79,52 m² pour le show-room et d'un abri de 32 m² en pignon est du hangar existant; que ces différents éléments constituent des agrandissements modérés de l'ensemble actuellement bâti qui représente une superficie de +/-950 m²; que ce projet permettra la suppression de petits volumes annexes disparates et mal intégrés; qu'au vu des éléments du reportage photographique joints au dossier force est de constater que le projet tel qu'envisagé respecte les lignes de force du paysage (gabarit, matériaux,...); que le projet a également une portée économique s'agissant d'une petite entreprise en pleine croissance pour laquelle les travaux visés par la présente demande assureront une pérennité dans un cadre soigné; qu'au surplus, il est également à noter que les constructions des réclamants sises sur la parcelle cadastrée 709s sont aussi, de fait, non conformes à la destination du plan de secteur;

Considérant le commentaire de Michel DELNOY de l'arrêt du Conseil d'Etat n° 170.235, (19 avril 2007, BELLIN et MOLITOR); «que après avoir rappelé que, disposition transitoire, l'article 111 du CWATUP est d'interprétation stricte, le Conseil d'Etat indique qu'elle ne peut trouver qu'une application des plus limitées lorsque la parcelle litigieuse est classée dans une zone où les constructions doivent demeurer, sinon interdites, du moins exceptionnelles, mais qu'il n'en va pas de même en zone agricole où l'implantation de bâtiments n'est limitée, que par leur destination. Résumant ensuite utilement les limites de l'objet des travaux visés par l'article 111, étant notamment que ces travaux n'aboutissent pas en réalité à une nouvelle construction, il valide le permis au regard de cette limite, en considérant que, si les travaux présentent une certaine ampleur, ils s'équilibrent et que, s'ils changeront quelque peu la physionomie de l'immeuble, le caractère allongé du bâtiment principal restera identique»; que l'objet de la présente demande n'aboutit pas en réalité à une nouvelle construction mais constitue l'accessoire du hangar principal et forme un ensemble cohérent, homogène et équilibré;

Considérant qu'en l'espèce et dans le cadre des besoins précis de la présente demande, l'octroi de la dérogation sollicitée n'est pas de nature à dénaturer ni à vider la règle de sa substance; que l'objet de la demande vise indéniablement des éléments accessoires d'un ouvrage principal existant et constitue le complément indispensable au bon fonctionnement de l'activité du demandeur;

Considérant qu'en ce qui concerne les éléments relevés par les réclamants comme ne respectant pas le permis unique délivré le 6 juillet 2010, qu'il est [à] noter que les deux éléments suivants vont disparaître dès que la couverture du stockage de bois objet de la présente sera réalisée, à savoir :

- les deux abris en tôle semi ouvert;
- le volume annexe en bois de plus de 35 m² ;

Considérant que la démolition du volume annexe mitoyen avec le garage des réclamants s'avérerait nécessaire au vu de son état de vétusté d'une part et pour l'installation de la tour d'aspiration d'autre part; que la démolition de ce volume annexe mitoyen ne peut être de nature à générer une quelconque nuisance pour les voisins réclamants par ailleurs;

Considérant qu'en ce qui concerne la tour d'aspiration, il est à noter que cet élément est complémentaire de la briqueteuse installée à l'intérieur du hangar; que cette tour d'aspiration a été installée à l'extérieur pour répondre à la norme EN 12779 (décembre 2004 - machines pour le travail du bois - installations fixes d'extraction de copeaux et de poussières) : que l'installation visée dans ce cas précis a une capacité de débit d'air de 19.000 m³/h et doit donc pour des mesures de sécurité être installée à l'extérieur des zones de travail; que cette norme précise que : 5.4.1.2 Emplacement du séparateur, du ventilateur et du silo - Le séparateur,

le ventilateur et le silo de déchets de bois de l'installation d'extraction doivent être installés à l'extérieur des zones de travail ou dans des pièces/bâtiments spécialement conçus à cet effet. Le séparateur, le ventilateur et le silo doivent être situés dans une zone sûre ou non dangereuse; que l'installation visée doit donc impérativement rester à l'extérieur de l'atelier;

Considérant que le bruit généré par cette installation est sensiblement équivalent au bruit d'une hotte de cuisine et bien moindre que celui généré par la circulation des véhicules motorisés sur la Route Nationale; que des analyses in situ ont été effectuées par le département de la police et des contrôles du service Public de Wallonie; que le résultat de ces mesures figure dans le rapport du D.P.C. du 18 janvier 2013 portant la référence : D.P.C. N/644.1100220/13.051; qu'un second rapport de mesures a été dressé par le D.P.C. en date du 24 mai 2013 et reprend les conclusions suivantes : «le niveau de bruit particulier de l'établissement, hors fonctionnement de la briqueteuse, se situe entre 53,3 et 54,1 dB(A). Dans les zones agricoles, la valeur limite est fixée à 50 dB(A) durant la période de jour. Le responsable de l'établissement devra transmettre dans les 2 mois à dater de la présente un rapport de mesures d'un laboratoire agréé en matière de bruit stipulant que la valeur limite est respectée y compris lorsque la briqueteuse fonctionne, et également régulariser la situation quant à l'implantation des outils litigieux»;

Considérant que le responsable de l'établissement, a fait appel au bureau CSD INGENIEURS CONSEILS S.A., [...] qui libelle son introduction comme suit : «Dans le cadre de son activité, la menuiserie CHARLES Olivier, située rue de Beauraing à Lomprez, a procédé à l'installation d'une unité de traitement des poussières. Cette unité, initialement prévue à l'intérieur du bâtiment, a finalement été placée à l'extérieur pour des risques liés à l'accumulation de poussières dans l'air. Suite à l'installation de cette unité à l'extérieur, une plainte a été déposée par le riverain le plus proche, celui-ci se plaignant de nuisances sonores en période de jour (période de fonctionnement de l'unité). [...] Suite à cette plainte, la société Menuiserie CHARLES Olivier a contacté le D.P.C. afin de procéder au contrôle de ses installations. Cette mesure a mis en évidence un dépassement des valeurs limites fixées par l'A.G.W. du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement. En parallèle, la menuiserie CHARLES Olivier projette une rénovation de ses façades (ainsi qu'une extension) sur base de recommandations émises par l'urbanisme. Ces travaux doivent inclure l'isolation acoustique de l'unité de traitement des poussières. Dans ce contexte, la menuiserie CHARLES Olivier souhaite évaluer l'isolation acoustique de son projet afin d'atteindre les valeurs limites fixées par la norme. Pour répondre à cette problématique, la menuiserie CHARLES Olivier a fait appel au bureau d'étude CSD Ingénieurs, bureau agréé pour ce type d'étude (validité agrément 23.06.2014)»;

que cette étude porte la référence NA00985.100;

Considérant que les conclusions de cette étude sont libellées comme suit; «Les mesures acoustiques réalisées par l(e) D.P.C. ont montré un dépassement des valeurs limites fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

Le niveau LA_{eq} en zone d'immission III (zone agricole) est compris entre 53,3 et 54,1 dB(A) alors que la limite en période de jour (période fonctionnement) est de 50 dB(A).

Néanmoins, les traitements proposés par la Menuiserie CHARLES, en rapport avec la rénovation de son bâtiment, seront suffisants pour reprendre les dépassements, pour autant que les prescriptions suivantes soient mises, en œuvre :

- réaliser un bardage continu, sans aucune fuite (les plans indiquent un bardage ajouré);
- réaliser une couverture du bâtiment (sans fuite aux jonctions);
- épaisseur des planches en bardage : minimum 1 cm;
- la face intérieure devra être recouverte d'une laine minérale 5 cm afin d'éviter un effet de résonnance de l'enveloppe;
- si nécessaire, le côté opposé aux riverains pourra rester ouvert afin de permettre l'évacuation de l'air;

Dans ce cas, l'unité de traitement des poussières de la menuiserie CHARLES sera conforme aux valeurs limites, fixées par l'A.G.W. du 4 juillet 2002 en période de jour (période de fonctionnement). A la suite de ces travaux, des mesures, acoustiques devront être effectuées afin de vérifier le respect des valeurs limites»; que ces prescriptions seront reprises comme conditions de la décision dans le dispositif;

Considérant, qu'en ce qui concerne l'aspect métallique de la tour particulièrement inesthétique et disgracieux pour reprendre les termes des réclamants, celle-ci se verra habillée dans une enveloppe avec un bardage en bois en application des prescriptions établies dans le rapport du bureau CSD INGENIEURS CONSEILS S.A. évoqué ci-avant;

Considérant qu'en ce qui concerne les plantations non réalisées et l'absence de bardage sur le pignon, il y a lieu de préciser que le permis unique délivré le 6 juillet 2010 n'est pas périmé et que les bénéficiaires de ce permis ont jusqu'au 6 juillet 2015 pour achever les actes et travaux visés par ledit permis unique; qu'en l'espèce Monsieur Olivier CHARLES s'est engagé à terminer les travaux dans le délai imparti; qu'on ne peut, en l'espèce, considérer comme une infraction des travaux non achevés dès lors que le délai imparti n'est pas complètement écoulé;

Considérant qu'en réponse aux remarques formulées dans l'avis du fonctionnaire délégué du 17 décembre 2012, il y a lieu de préciser que :

- la briqueteuse est bien implantée dans le volume comme prévu à l'origine, seule la tour d'aspiration a été placée à l'extérieur en conformité avec la norme EN12779;
- le nouvel abri à bois sera supprimé, l'abri arrière objet de la présente demande reprenant l'ensemble des dépôts du site;
- la porte située à l'est sera supprimée;
- la pose du bardage en bois sur l'ensemble des élévations permettra de donner un aspect toiture plate au volume de liaison grâce à la ligne d'acrotère horizontale;
- la condition visant la mise en œuvre d'un vitrage opalin pour le châssis du volume d'entrée du show-room du côté de la propriété des plaignants qui se situe à 4,50 m de la limite mitoyenne n'est pas fondée dans la mesure où il est illusoire d'imaginer que des individus se rendant dans un showroom choisissent délibérément de se coller à la fenêtre pour observer ce qui se passe chez les voisins; que le projet est conforme au Code civil;

Considérant qu'il est reconnu que Monsieur et Madame MAYON-MARCHAND subissent un préjudice visuel par la présence de l'installation métallique actuelle de la tour d'aspiration, et qu'ils subissent les bruits d'extraction d'air; que cet élément ne peut être régularisé en l'état; qu'il est donc requis d'apporter à cette installation des mesures de correction telles que celles avancées par le bureau CSD INGENIEURS CONSEILS S.A. par la construction d'une enveloppe étanche de 3,60 m sur 5,40 m et d'une hauteur de 7,70 m; que la mise en œuvre de ces mesures seront de nature à améliorer de manière très significative l'aspect visuel et l'intégration de cet élément dans son cadre bâti et non bâti; que la mise en œuvre de ces mesures apporteront une réponse concrète, efficace et contrôlable par rapport aux nuisances sonores actuellement constatées;

Considérant au vu de ce qui précède, que les remarques soulevées par Monsieur et Madame MAYON-MARCHAND ont été prises en considération; que des réponses concrètes sont apportées au travers des conditions accompagnant l'exécution de la présente décision;

Considérant que la demande dont recours vise à régulariser la réalisation extérieure de la tour d'aspiration métallique et le placement d'une porte en pignon est; que la demande vise, en outre, la régularisation de la construction d'un abri à bois en pignon est, l'extension et la transformation du bâtiment dénommé «habitation» afin d'y aménager un show-room plus spacieux et la création de places de parking à l'avant de la parcelle; qu'il ressort aussi du reportage photographique joint au dossier que des abris en tôle ont été construits sans autorisation le long de la limite ouest de la parcelle; que, suivant les plans déposés dans le cadre de la demande dont recours, ces auvents seront démolis;

Considérant que les conditions visées à l'article 111 du Code et imposant que les travaux soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage sont rencontrées dans la mesure où la tour d'aspiration présente un gabarit inférieur au nouvel atelier et s'inscrit donc dans le respect de l'ensemble volumétrique bâti de cette entreprise; que par ailleurs ce dispositif technique devra néanmoins faire l'objet d'un habillage en bardage bois pour en augmenter son intégration au cadre bâti et non bâti; que cet habillage en bardage bois combiné à la mise en œuvre d'un isolant permettra également de réduire significativement les nuisances sonores éventuellement générées par cette tour d'aspiration;

Considérant, au vu des éléments mentionnés, que le permis sollicité doit être octroyé sous conditions;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Olivier CHARLES est octroyé pour autant que les conditions suivantes soient strictement rencontrées :

- Pour ce qui concerne la tour d'aspiration métallique extérieure :
 - insérer la tour d'aspiration dans un volume étanche de 3,60 m sur 5,40 m et d'une hauteur de 7,70 m;
 - réaliser un bardage continu, sans aucune fuite;
 - réaliser une couverture du bâtiment (sans fuite aux jonctions);
 - épaisseur des planches en bardage : minimum 1 cm;
 - la face intérieure devra être recouverte d'une laine minérale 5 cm afin d'éviter un effet de résonnance de l'enveloppe;
 - si nécessaire, le côté opposé au riverain pourra rester ouvert afin de permettre l'évacuation de l'air;
 - contrôler le niveau de bruit par un bureau agréé après mise en œuvre de ces conditions;
- Pour ce qui concerne les autres ouvrages :
 - supprimer la porte réalisée en façade est;
 - supprimer l'abri à bois côté est;
 - planter une haie vive d'essences régionales à feuillage marcescent le long de la partie avant de la limite de propriété est;
 - mettre en œuvre le bardage en bois prévu sur l'ensemble des élévations;
 - mettre en œuvre les plantations reprises au plan d'implantation avant le 6 juillet 2015 [...]"

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 35 et 111 du CWATUPE et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elles exposent que l'acte attaqué régularise la création d'un nouvel

espace de stockage "ouvert-couvert" de 275 m², destiné à couvrir l'entreposage du bois, d'un volume d'entrée de près de 80 m² ainsi que d'un abri de 32 m² à l'est du projet, intégrant ainsi certains volumes disparates construits sans permis; qu'elles constatent que la partie adverse apprécie ces agrandissements comme étant modérés, au regard des 950 m² existants, respectant les lignes de force du paysage au vu des matériaux et du gabarit et considère que compte tenu des besoins précis de la demande, l'octroi de la dérogation à la zone agricole n'est pas de nature à dénaturer ni à vider la règle de sa substance, la demande visant indéniablement des éléments accessoires d'un ouvrage principal existant; qu'elles soutiennent que, ce faisant, la partie adverse omet de prendre en compte dans son appréciation que ladite surface de référence de 950 m² est déjà une surface créée par l'application d'un mécanisme dérogatoire, le permis unique de 2010 doublant la surface d'exploitation de la menuiserie; qu'elles rappellent le contenu des articles 35 et 111 du CWATUPE, ainsi que la jurisprudence relative à la notion d'agrandissement, qui exige que les travaux d'agrandissement restent l'accessoire du bâtiment existant, la surface de l'agrandissement ne pouvant excéder celle du bâtiment existant; qu'elles considèrent qu'en l'espèce, en prenant en compte l'extension des bâtiments autorisée en dérogation, depuis 2010, le permis litigieux autorise le triplement de la surface existante, la transformation n'étant manifestement plus l'accessoire du bâtiment initial; qu'elles rappellent encore que le bien a été autorisé à des fins de "garage-café-friture" en 1972, avant d'être transformé de facto par Olivier CHARLES en menuiserie; qu'elles font état de ce que les ateliers et aires de stockage sont sans commune mesure avec le petit atelier de menuiserie installé dans le bâtiment de "garage-café-friture" construit sur base du permis d'urbanisme de 1972; qu'elles soutiennent qu'en omettant de considérer que la surface actuellement existante fait suite à une précédente application du mécanisme dérogatoire, et en justifiant par la suite que les agrandissements projetés (± 300 m²) sont modérés au regard de ladite surface existante (± 950 m²), la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation, violant ainsi les articles 35 et 111 du CWATUPE, le cumul des dérogations par demandes successives et cumulées de permis étant totalement en contradiction avec l'interprétation stricte de la dérogation;

Considérant que la partie adverse répond que dans l'arrêt n° 170.235 du 19 avril 2007, BELLIN et MOLITOR, le Conseil d'Etat a jugé que l'article 111 du CWATUPE "ne peut trouver qu'une application des plus limitées lorsque la parcelle litigieuse est classée dans une zone où les constructions doivent demeurer, sinon, interdites, du moins exceptionnelles; qu'il n'en va pas de même en zone agricole où l'implantation de bâtiments n'est limitée que par leur destination" et a relevé "que les surfaces démolies et reconstruites s'équilibraient" pour conclure que la deuxième branche du moyen n'était pas fondée; qu'elle cite encore l'arrêt n° 172.780, 27 juin 2007, Société anonyme ATEAM COSMETICS INTERNATIONAL; qu'elle

constate que les parties requérantes soutiennent que, au regard de la situation préexistante à l'octroi du permis unique de 2010, les surfaces agrandies telles qu'elles résultent de l'acte attaqué et dudit permis unique, constituent une nouvelle construction et non un agrandissement; qu'elle soutient que, ce faisant, les parties requérantes commettent une erreur de droit; qu'elle cite des extraits d'articles de doctrine pour considérer que "peuvent faire l'objet d'une dérogation non seulement les constructions, les installations qui existaient «avant l'entrée en vigueur du plan de secteur», mais aussi depuis l'entrée en vigueur du décret du 1^{er} juin 2006, ceux «qui ont été autorisés» postérieurement à l'entrée en vigueur du plan de secteur"; qu'elle constate que "cette nouvelle hypothèse de dérogation, introduite une première fois sous une forme légèrement différente par le décret du 18 juillet 2002 puis supprimée par le décret RESA permet au demandeur de solliciter une ou plusieurs dérogations pour des travaux sur un bâtiment, une construction ou une installation autorisée en dérogation au plan de secteur - notamment sur la base de l'article 127, § 3, du Code wallon et donc postérieur à celui-ci" [sic], ce qui ouvre "la possibilité d'octroyer des dérogations «en cascade»";

Considérant que les parties intervenantes constatent également que la doctrine a confirmé que la modification de l'article 111 par le décret du 1^{er} juin 2006 avait ouvert la possibilité d'octroyer des dérogations "en cascade"; qu'elles se réfèrent ensuite à la même jurisprudence du Conseil d'Etat que celle citée par la partie adverse et rejoignent la partie adverse en confirmant que c'est à bon droit que celle-ci a pu considérer que les travaux d'agrandissement attaqués étaient modérés et présentaient un caractère accessoire par rapport à l'ensemble actuellement bâti dont la superficie est de $\pm 950 \text{ m}^2$;

Considérant que les parties requérantes répliquent qu'elles ne prétendent pas qu'il est juridiquement exclu, sur les principes, d'octroyer des dérogations en cascade, pour une construction régulièrement autorisée elle-même en dérogation, mais reprochent, en l'espèce, à l'acte attaqué les dérogations en cascade "en ce qu'elles aboutissent, cumulées, à une dénaturation notoire de la règle" alors que les dispositions dérogatoires s'interprètent toujours de manière restrictive; qu'elles estiment qu'autoriser le triplement de la surface au sol existant avant toute dérogation, viole le principe de la dérogation de l'article 111 du CWATUPE; qu'elles soutiennent que l'autorité administrative aurait dû, lorsqu'elle a examiné cette nouvelle demande de permis dérogatoire au plan de secteur, prendre en compte toutes les dérogations déjà accordées, de manière globale; qu'elles constatent que ces dérogations accordées cumulées génèrent la création d'une construction nouvelle, principale, qui rend le bâtiment originaire accessoire, le projet n'ayant plus rien à voir avec le garage-café-friture autorisé en 1972, ni en terme de surface, ni en terme d'affectation;

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation de l'article 114 du CWATUPE, de la violation du principe général de bonne administration, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation;

que, dans une première branche, elles reprochent à l'acte attaqué de ne justifier ni formellement, ni adéquatement, le caractère exceptionnel de la dérogation octroyée; qu'elles estiment qu'a fortiori le permis ne démontre pas le caractère impératif de recourir à une procédure exceptionnelle, n'expliquant notamment en rien la nécessité d'extérioriser la tour métallique, alors que celle-ci avait initialement été sollicitée et autorisée à l'intérieur du bâti; qu'elles soutiennent qu'une telle appréciation est manifestement erronée, infléchie sous le poids du fait accompli, et viole l'article 114 du CWATUPE;

que, dans une deuxième branche, elles exposent que l'acte attaqué s'inscrit dans un contexte particulier, dès lors que son instruction a fait l'objet de nombreuses objections, relevées comme suit :

- " - La contrariété au permis unique octroyé le 6 juillet 2010, exprimant la position de l'administration face au projet;
- Les réclamations des requérants dans le cadre de l'enquête publique;
- La décision de refus du fonctionnaire délégué;
- La décision de refus du collège communal de Wellin;
- L'avis négatif de la commission d'avis sur recours;
- La proposition de refus de la direction des recours";

qu'elles constatent que ces différentes décisions, réclamations et avis mentionnent notamment les difficultés liées aux infractions existantes et au précédent permis autorisant le doublement de la surface en dérogation à la destination de la zone; qu'elles rappellent encore que leur réclamation dans le cadre de l'enquête publique mentionne les éléments suivants :

- " L'extension précédente avait déjà autorisé, sur base de l'article 111, le doublement de la surface existante [...]; les travaux dérogatoires doivent rester l'accessoire d'un ouvrage principal préexistant [...]; le permis délivré le 6 juillet 2010 n'a pas été respecté";

qu'elles exposent que, sur ce point, le fonctionnaire délégué a motivé son avis comme suit :

- " Vu l'enquête publique [...]; considérant que ces observations sont recevables et en grande partie fondées";

qu'elles relèvent que la commission d'avis précise qu'"il est dès lors possible d'intégrer ce dispositif (ndlr : la tour métallique) à l'intérieur du bâtiment et ainsi de respecter le permis unique délivré";

qu'elles mentionnent enfin qu'en synthèse, la proposition de l'administration au Ministre développe l'argumentation suivante :

- " Considérant, dès lors, en l'état actuel du dossier, qu'il serait prématuré de délivrer un permis d'urbanisme pour les constructions supplémentaires sollicitées, à savoir l'extension de ladite habitation, à l'avant, en vue de l'agrandissement du show-room ainsi que le nouveau volume à l'arrière pour entreposer le bois; qu'en tout état de cause, le permis unique du 6 juillet 2010 a déjà autorisé, sur base dudit article 111 du Code, le doublement de la surface existante; que cet article dérogoire est d'interprétation restrictive";

qu'elles exposent qu'une décision du Ministre contraire à la proposition de son administration doit permettre de comprendre, formellement, pourquoi celui-ci s'est écarté de la proposition de son administration; qu'elles soutiennent qu'en l'espèce, l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi le Ministre s'est départi de la proposition de son administration, celle-ci étant par ailleurs fondée sur des éléments pertinents;

Considérant que la partie adverse répond, sur la première branche, qu'il résulte de la jurisprudence du Conseil d'Etat, les considérations suivantes :

- " [...] «qu'une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels du document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci; que, en d'autres termes, la dérogation ne peut pas conduire à la dénaturation du plan ou du règlement; [...]; que, la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; que, en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du CWATUPE, 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 l'appréciation qu'elle fait de cette nécessité relève du pouvoir discrétionnaire; qu'il y a lieu de rappeler 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 quant 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, enfin, 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 être claire, complète, précise et adéquate afin de 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» (C.E., n° 223.832, 12 juin 2013, NAGEL et Société coopérative à responsabilité limitée MONTANA, pages 13 et 14 de 28)";

qu'elle estime qu'en l'espèce, de nombreux considérants de l'acte constituent les motifs d'octroi des dérogations sollicitées au plan de secteur et que ces motifs révèlent que la partie adverse a pris sa décision à l'issue d'un examen concret des circonstances de l'espèce, en pleine connaissance des conditions cumulatives découlant des articles 111 et 114 du CWATUPE; que, s'agissant de la tour métallique d'aération, elle cite les considérants suivants de l'acte attaqué :

" qu'il est à noter que cet élément est complémentaire de la briqueteuse installée à l'intérieur du hangar; que cette tour d'aspiration a été installée à l'extérieur pour répondre à la norme EN 12979 (décembre 2004 - machines pour le travail du bois - installations fixes d'extraction de copeaux et de poussières); que l'installation visée dans ce cas précis a une capacité de débit d'air de 19.000 m³/h et doit donc pour des mesures de sécurité être installée à l'extérieur des zones de travail : que cette norme précise que : 5.4.1.2. Emplacement du séparateur du ventilateur et du silo - Le séparateur, le ventilateur et le silo de déchets de bois de l'installation d'extraction doivent être installés à l'extérieur des zones de travail ou dans des pièces /bâtiments spécialement conçus à cet effet. Le séparateur, le ventilateur et le silo doivent être situés dans une zone sûre ou non dangereuse; que l'installation visée doit donc impérativement rester à l'extérieur de l'atelier";

qu'à propos de la seconde branche, elle estime qu'il est symptomatique de constater que le rapport de l'administration n'a pas été pris sur le vu des rapports de mesures de bruit réalisés par le département de la police et des contrôles du 18 janvier 2013 et du 24 mai 2013, ni sur le vu de l'étude acoustique réalisée par CSD INGENIEURS CONSEILS du 4 juin 2013 qui recommandait plusieurs aménagements, lesquels ont tous été imposés au demandeur de permis; qu'elle constate, en outre, que quand on compare les recommandations du bureau d'études CSD INGENIEURS CONSEILS avec les conditions imposées dans l'acte attaqué, l'on constate qu'elle a imposé comme conditions complémentaires à celles formulées par CSD INGENIEURS CONSEILS S.A. d'insérer la tour d'aspiration dans un volume étanche de 3,60 mètres sur 5,43 mètres et d'une hauteur de 7,70 mètres et de contrôler le niveau de bruit par un bureau agréé après mise en œuvre de ces conditions; qu'elle fait encore état, s'agissant des autres ouvrages, des conditions consistant à imposer la suppression de la porte réalisée en façade est, la suppression de l'abri à bois côté est, la plantation d'une haie vive à feuillage marcescent, le long de la partie avant de la limite avant de la propriété est, la mise en œuvre du bardage en bois sur l'ensemble des élévations et la mise en œuvre des plantations reprises au plan d'implantation avant le 6 juillet 2015; qu'elle conclut qu'à son estime, l'ensemble des motifs de l'acte ainsi que les conditions d'octroi imposées constituent une réponse suffisante et adéquate aux motifs de la proposition de refus formulée par l'administration;

Considérant qu'à titre liminaire, les parties intervenantes soulèvent l'irrecevabilité du moyen en ce qu'il est pris de la violation du principe général de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, "à défaut d'identifier la

règle de droit dont il dénonce la violation" et d'exposer concrètement les raisons de cette erreur manifeste; qu'en ce qui concerne la première branche, elles soulignent que la motivation de l'acte attaqué, qu'elles citent, est adéquate dès lors qu'elle permet aux requérants de comprendre les raisons pour lesquelles le Ministre a pu considérer que la tour d'aération devait impérativement être située à l'extérieur; que, s'agissant de la deuxième branche, elles précisent que le Ministre expose dans l'acte attaqué les motifs pour lesquels il a entendu s'écarter de la proposition formulée par son administration; qu'elles estiment que, sur la base des rapports de mesure de bruit réalisés par le département de la police et des contrôles du 18 janvier 2013 et du 24 mai 2013 ainsi que sur l'étude acoustique réalisée par la CSD INGENIEURS CONSEIL S.A., la partie adverse a pu considérer que moyennant le respect de certaines conditions, l'implantation de la tour d'aération pouvait être autorisée à l'extérieur; qu'elles soutiennent, enfin que les conditions imposées au bénéficiaire du permis sont de nature à répondre à la proposition de refus de l'administration et permettent de comprendre pourquoi, nonobstant ces éléments, le Ministre a accordé le permis d'urbanisme sollicité;

Considérant que les parties requérantes répliquent, en ce qui concerne l'exception d'irrecevabilité, qu'elles ont parfaitement précisé la règle de droit dont la violation est dénoncée, à savoir, d'une part, la loi sur la motivation formelle et, d'autre part l'article 114 du CWATUPE; qu'à propos de la première branche, elles estiment, sur "la prétendue nécessité d'extériorisation de la tour [pour] des raisons de sécurité" que, sauf le fait accompli, rien ne justifie la raison de l'implantation à front de mitoyenneté, devant leur maison d'habitation et en concluent que la motivation de l'acte attaqué sur ce point n'est donc pas suffisante; qu'elles rappellent qu'en tout état de cause, la demande ne se résume pas à la régularisation de l'implantation de la tour métallique et maintiennent que l'acte attaqué reste muet sur le caractère exceptionnel des nombreux autres aspects du projet, eux aussi en dérogation;

qu'en ce qui concerne la seconde branche, elles constatent que les explications de la partie adverse, dans son mémoire en réponse, ne concernent que la tour soit un seul motif justifiant la proposition de refus de l'administration, alors que celle-ci avait invoqué d'autres motifs de refus, notamment l'absence d'achèvement de nombreux travaux prévus par le permis de 2010, ainsi que la problématique de l'article 111; qu'elles exposent que, premièrement, la partie adverse reste muette sur le motif de refus pris de l'article 111, au regard du permis de 2010 qui avait déjà autorisé le doublement de la surface, ce qui rendait l'extension impossible et que, deuxièmement, quant au motif relatif à l'absence de réalisation totale du précédent permis, la partie adverse justifie sa position par le fait qu'on ne peut forcer le bénéficiaire à terminer ses travaux avant juillet 2015; qu'elles concèdent que cette motivation permet de comprendre la raison, très discutable, qui a conduit la partie

adverse à se départir de la position de son administration en ce qui concerne les travaux encore à réaliser mais reprochent à l'acte attaqué d'être totalement muet en ce qui concerne le motif de refus en raison des travaux effectués sans autorisation; qu'elles en concluent qu'il ne contient dès lors pas de motivation suffisante et adéquate quant à la justification de s'être départie de la proposition de l'administration;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse rappelle que le législateur wallon n'a pas exclu la contrainte économique ou sociale pour justifier le caractère exceptionnel de la dérogation; qu'elle rappelle le considérant de l'acte attaqué faisant état de pareille contrainte en l'espèce; qu'elle estime encore que de nombreux considérants montrent qu'elle n'a pas accordé la dérogation par facilité, notamment quant au respect de la structuration ou de la recomposition des lignes de force du paysage; qu'elle constate encore que, s'agissant de la tour de ventilation, les parties requérantes n'ont pas, ni dans leur réclamation lors de l'enquête publique, ni dans leurs écrits de procédure, soutenu que l'acte attaqué n'était pas suffisamment motivé quant à la nécessité de placer la tour de ventilation à l'est plutôt qu'à l'ouest du côté opposé aux riverains; qu'elle considère encore que, du point de vue de la dérogation au plan de secteur, cette implantation à l'est plutôt qu'à l'ouest est sans incidence puisque ces deux côtés de la parcelle sont affectés en zone agricole;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties intervenantes insistent tout d'abord sur l'aspect limité de la demande de permis, soit un show-room de 79,52 m² et un auvent arrière de 275 m² destiné à l'entreposage du bois, auxquels est venue s'ajouter l'intégration de la tour de ventilation dans un caisson en bois; qu'elles estiment que leur demande vise avant tout à assainir le site et à parfaire l'intégration des volumes par les matériaux utilisés, le bardage en bois des hangars et des plantations tout autour du site; qu'elles citent, à l'appui, les considérants de l'acte attaqué justifiant, en conséquence, la décision prise; qu'elles considèrent que la question de l'opportunité de placer la tour de ventilation à côté de la briqueteuse est à ce point évidente qu'elle ne nécessitait aucune motivation particulière (impossibilité de la placer ailleurs en raison de la nécessité de conserver des accès de chargement/déchargement et pour des raisons de sécurité incendie); qu'elles soutiennent que la décision ministérielle illustre bien que leur demande porte sur des compléments indispensables à l'activité précédemment autorisée et qui permettent sa réalisation optimale; qu'elles concluent enfin que les adaptations autorisées par le permis attaqué n'ont pas d'impact sur l'affectation agricole de la zone dès lors que les nouvelles constructions s'implantent sur des zones de stockage déjà existantes et autorisées, totalement bétonnées et imperméables;

Considérant, sur les premier et troisième moyens réunis, que l'article 35 du CWATUPE dispose notamment 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 [...]"

qu'il n'est pas contesté que la construction et l'exploitation d'une menuiserie à l'endroit litigieux est contraire à la destination de la zone et nécessite une dérogation au plan de secteur;

Considérant que l'article 111 du CWATUPE, tel qu'applicable en l'espèce, est rédigé 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.

[...]

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";

qu'il ressort de cette disposition que seuls des travaux de "transformation", d'"agrandissement" ou de "reconstruction" sont admissibles; qu'à défaut de précision, les notions de "transformation" et d'"agrandissement" doivent se comprendre dans leur sens usuel; que le dictionnaire "Le Grand Robert", version électronique, indique que "transformer" signifie "faire passer d'une forme à une autre, donner un autre aspect" et correspond à "changer", "modifier" et "renouveler"; qu'il indique également que "faire des transformations dans une maison" correspond à "une amélioration, une rénovation"; que le terme d'"agrandissement" est défini comme étant un "accroissement", un "élargissement" ou encore une "extension";

Considérant que les travaux projetés, tels qu'autorisés par l'acte attaqué, consistent indéniablement en des travaux d'agrandissement ou de transformation; qu'il n'est pas contestable que l'atelier existant a été agrandi, s'étant vu doté, à l'arrière, d'un auvent servant d'abri pour le bois, et à l'avant d'une entrée pour le show-room, de même qu'il a été transformé, son aspect ayant été modifié par l'ajout d'une tour de ventilation en toiture;

Considérant, par ailleurs, que ces travaux sont d'une ampleur relative par rapport au bâtiment existant tel qu'autorisé en 2010; qu'ils ne permettent donc pas de considérer qu'on est en présence d'une nouvelle construction; qu'enfin, l'ampleur relative des extensions envisagées n'ôte pas aux travaux litigieux leur définition de transformation ou d'agrandissement, dès lors qu'ils n'ont pas abouti à la dénaturation de l'atelier existant;

Considérant, en outre, que, dès lors que l'article 111 précité vise non seulement les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur mais aussi les constructions ou les bâtiments "qui ont été autorisés", il ne convient pas de se référer uniquement au garage-café-friture autorisé en 1972 pour déterminer si les travaux aboutissent ou non à une nouvelle construction mais bien au bâtiment tel qu'il a été autorisé en 2010;

Considérant qu'au regard des articles 111 et 114 du CWATUPE, la faculté de s'écarter d'un plan de secteur n'est pas purement discrétionnaire; que ce n'est pas parce que les travaux envisagés et/ou réalisés correspondent à la définition d'un agrandissement ou d'une transformation qu'ils peuvent d'office faire l'objet d'une dérogation en application de l'article 111 du CWATUPE; qu'en effet, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité; qu'elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription du plan de secteur dans un cas particulier où la dérogation est permise; qu'il faut, en outre, que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturation du plan de secteur, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application; qu'il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage; qu'enfin, 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;

Considérant, en outre, 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 être claire, complète, précise et adéquate afin de 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 stéréotypée et permette de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet; que les motifs de la dérogation doivent convaincre que le projet

garantira plus le bon aménagement des lieux que la stricte application de la règle, le but ne pouvant être de privilégier l'intérêt privé du demandeur de permis;

Considérant qu'en l'espèce, l'entreprise bénéficiaire du permis a déjà obtenu un permis unique le 6 juillet 2010, soit moins de 3 ans avant la délivrance du permis attaqué le 14 juin 2013, dérogoire au plan de secteur; que si cette dérogation ne peut être remise en cause et si un tel fait n'empêche pas qu'une autre dérogation soit accordée, cela implique toutefois que la motivation du caractère exceptionnel de la dérogation soit davantage encore étayée et précise;

Considérant qu'en l'espèce, la dérogation est notamment motivée comme suit :

" [...]

Considérant que le permis unique délivré le 6 juillet 2010 a de facto admis le développement de l'entreprise de menuiserie de Monsieur Olivier CHARLES à l'endroit considéré; que ce permis unique n'a pas été attaqué et est aujourd'hui définitif;

[...]

Considérant que les conditions visées par l'article 111 du CWATUPE sont rencontrées dans la mesure où l'objet de la présente demande vise la création d'un auvent de 275 m² destiné à couvrir l'entreposage du bois à l'arrière des hangars existants, d'un volume d'entrée de 79,52 m³ pour le show-room et d'un abri de 32 m² en pignon est du hangar existant; que ces différents éléments constituent des agrandissements modérés de l'ensemble actuellement bâti qui représente une superficie de ± 950 m²; que ce projet permettra la suppression de petits volumes annexes disparates et mal intégrés; qu'au vu des éléments du reportage photographique joints au dossier, force est de constater que le projet tel qu'envisagé respecte les lignes de force du paysage (gabarit, matériaux,...); que le projet a également une portée économique s'agissant d'une petite entreprise en pleine croissance pour laquelle les travaux visés par la présente demande assureront une pérennité dans un cadre soigné; qu'au surplus, il est également à noter que les constructions des réclamants sises sur la parcelle cadastrée 709s sont aussi, de fait, non conformes à la destination du plan de secteur;

[...]

Considérant qu'en l'espèce et dans le cadre des besoins précis de la présente demande, l'octroi de la dérogation sollicitée n'est pas de nature à dénaturer ni à vider la règle de sa substance; que l'objet de la demande vise indéniablement des éléments accessoires d'un ouvrage principal existant et constitue le complément indispensable au bon fonctionnement de l'activité du demandeur;

[...]"

Considérant qu'une telle motivation ne justifie pas suffisamment le caractère exceptionnel de la dérogation à la zone agricole, dans laquelle en principe seuls des bâtiments indispensables à l'exploitation agricole ou le logement de l'agriculteur peuvent trouver place; qu'ainsi, l'acte attaqué n'expose pas en quoi les

travaux litigieux ne portent pas atteinte au paysage non bâti, ni ne motive à suffisance de droit en quoi la zone agricole concernée n'est pas dénaturée, s'agissant de la seconde extension d'une entreprise dans une zone non capable; que les motifs avancés par les parties intervenantes dans leurs écrits de procédure ne sauraient pallier les insuffisances de l'acte lui-même; qu'ainsi celui-ci indique les raisons techniques pour lesquelles la construction de la tour de ventilation de la briqueteuse doit se trouver à l'extérieur des bâtiments existants mais en revanche, ne justifie en aucune manière son emplacement; qu'à cet égard, le fait que tant l'est que l'ouest de la parcelle se trouve en zone agricole ne dispense pas l'autorité administrative de motiver le caractère exceptionnel de la dérogation qu'elle accorde;

Considérant, par conséquent, que les premier et troisième moyens réunis sont fondés dans cette mesure,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 14 juin 2013 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité à Olivier CHARLES, pour la transformation d'une habitation et d'un hangar industriel existant (régularisation en partie) sur une parcelle située route de Beauraing 1c, à Lomprez, et cadastrée section A, n^{os} 706c et e.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros, et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 250 euros.

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

M.	KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

I. KOVALOVSKY.