CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 170.235 du 19 avril 2007

A.89.831/XIII-1571

En cause :

1. **BELLIN** Jean-Pierre,
2. **MOLITOR** Chantal,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Thierry DRUMEL, avocat,
boulevard Dolez 67
7000 Mons,

contre :

1. **la Commune de Braine-le-Comte,**
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,

   ayant élu domicile chez
   Me Pierre LAMBERT, avocat,
   rue de Nieuwenhove 14a
   1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **VANESCHE** Jean,
2. **DRUART** Chantal,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Benoît DEMANET, avocat,
rue des Volontaires 6A
5030 Gembloux.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 février 2000 par Jean-Pierre BELLIN et Chantal MOLITOR qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 21 décembre 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de Braine-le-Comte à Jean VANESCHE et Chantal DRUART, en vue de la transformation d'une fermette en

habitation et du déplacement de l'abri de jardin sur un bien sis à Braine-le-Comte, avenue des Pâquerettes 11, cadastré section C, nº 647f/pie et 649;

Vu l'arrêt nº 89.586 du 11 septembre 2000 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 13 octobre 2000 par les requérants;

Vu la requête introduite le 15 novembre 2000 par laquelle Jean VANESCHE et Chantal DRUART demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 5 décembre 2000 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et les mémoires en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 19 septembre 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 14 février 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 mars 2007;

Entendu, en son rapport, Mme GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me M. OUKILI, loco Me Th. DRUMEL, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Y. TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me J.-Fr. PÜTZ, loco Me B. DEMANET, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, M. HOUYET, 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 11 juin 1998, le collège des bourgmestre et échevins de Braine-le-Comte refuse d'accorder à M. et M^me^ VANESCHE-DRUART un permis de bâtir sollicité en vue de transformer une fermette en habitation et de déplacer l'abri de jardin sur un bien sis à Braine-le-Comte, avenue des Pâquerettes 11, cadastré section C, n^o^ 647f/pie et 649.

Cette décision est prise à la suite de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, qui relève notamment que les travaux nécessitent une dérogation au plan de secteur, laquelle ne peut être accordée sans avoir procédé, au préalable, aux mesures de publicité, qui n'ont pas été réalisées.

2. Le 15 octobre 1998 est refusée à nouveau une demande de permis de bâtir ayant le même objet. L'avis défavorable du fonctionnaire délégué se fonde, cette fois, sur le fait qu'"il s'agit d'une véritable reconstruction et non d'une transformation (...), et que les nouveaux gabarits sont disproportionnés par rapport aux anciens" et, d'autre part, sur la circonstance que "l'avis de la Division de l'eau est fort succinct et n'analyse pas le problème de la perméabilité ou non du terrain".

3. Par une demande datée du 25 août 1999 dont il est accusé réception le 13 septembre 1999, M. et Mme VANESCHE-DRUART introduisent une nouvelle demande de permis de bâtir auprès du collège des bourgmestre et échevins de Braine-le-Comte. Cette demande, relative à la parcelle cadastrée section C, n^os^ 647 partie et 649, porte sur "la transformation et l'extension d'une habitation et écuries". Sur le terrain existe à l'heure actuelle une ferme comportant notamment une écurie, une remise et un fenil.

Les parcelles concernées sont reprises en zone agricole au plan de secteur de La Louvière-Soignies.

Les requérants sont propriétaires de l'immeuble sis sur la parcelle cadastrée n^o^ 635k, ainsi que de la parcelle cadastrée n^o^ 647k, laquelle jouxte immédiatement la

prairie sur laquelle est érigé le bâtiment dont les transformations sont autorisées par l'acte attaqué.

4. La comparaison des plans figurant la situation existante et ceux indiquant la situation projetée montre que le projet litigieux entraînera, outre le réaménagement des espaces existants, dont une ancienne écurie qui se situait dans le bâtiment principal :

- la démolition d'une véranda (3,65 mètres sur 3,50 mètres), d'une remise (6 mètres sur 2,75 mètres), d'un poulailler (6 mètres sur 2 mètres), ainsi que d'un corps de bâtiment (8,55 mètres sur 6,30 mètres) comprenant un garage et un fenil;

- la construction séparée d'une écurie (4,40 mètres sur 8 mètres) comprenant deux boxes, ainsi que la prolongation, sur un peu plus de 7 mètres, du corps de bâtiment principal destiné à l'habitation.

Au total, ce dernier présenterait une largeur de 26,20 mètres, alors qu'actuellement, il s'étend sur 18 mètres, auxquels il faut ajouter les 8,55 mètres du corps de bâtiment comprenant le garage et le fenil, qui en constitue la prolongation, même s'il est décentré.

En outre, la création partielle d'un étage est possible grâce au rehaussement du bâtiment principal.

5. Le projet impliquant une dérogation au plan de secteur, conformément à l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), une enquête publique est organisée par le collège des bourgmestre et échevins du 16 au 30 septembre 1999. Plusieurs réclamations sont introduites.

La commission consultative communale de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.), réunie le 4 octobre 1999, donne, sur la demande, un avis favorable, bien qu'il lui semble nécessaire de recommencer les mesures de publicité, en raison d'une erreur dans l'implantation, dont il résulte que tous les riverains qui auraient dû l'être n'ont pas été avisés.

Sur le fond, l'avis expose notamment ce qui suit :

" Après avoir pris connaissance de toutes les pièces du dossier, la C.C.A.T. constate que le nouveau projet rencontre toutes les objections formulées par Monsieur le fonctionnaire délégué lors de la première demande et considère que la nouvelle mouture ne perturbe pas la destination première de la zone - zone agricole - aussi bien par la volumétrie proposée que pour l'emploi des matériaux. Les écuries (2 boxes à chevaux) s'intégrant parfaitement dans la zone agricole.

Pour ce qui est de la problématique liée au raccordement à l'égout nécessitant l'autorisation d'un tiers, la C.C.A.T. fait sienne (sic), l'avis de Monsieur le commissaire voyer estimant ainsi que c'est à Monsieur VANESCHE qu'incombent les démarches pour ce faire".

6. Le 30 septembre 1999, le service voyer fait savoir au bourgmestre de Braine-le-Comte qu'il n'a pas de remarque particulière à émettre sur la demande de permis de bâtir.

7. Le 14 octobre 1999, la direction générale de l'agriculture donne, sur la demande, un avis technique et un avis d'implantation favorables, considérant, plus particulièrement sur ce dernier point, que "la transformation et l'extension de faible importance de cette habitation existante ne lèse (sic) la zone agricole et l'activité agricole exercée à cet endroit".

8. Une seconde enquête publique est organisée par le collège des bourgmestre et échevins de Braine-le-Comte du 11 au 25 octobre 1999. Des réclamations sont introduites. Le 26 octobre 1999, la C.C.A.T. émet à nouveau un avis favorable.

9. En sa séance du 28 octobre 1999, sous l'intitulé "rapport du collège échevinal", le collège des bourgmestre et échevins décide d'émettre un avis favorable "quant à la réalisation de ce projet impliquant une dérogation au plan de secteur". Après s'être référé aux différents avis précités, aux plaintes déposées lors des enquêtes publiques, mais aussi aux "avis positifs de la part des riverains", le collège des bourgmestre et échevins formule comme suit la motivation prescrite par l'article 114 du CWATUP :

" Considérant que le nouveau dossier répond aux exigences du Fonctionnaire délégué aussi bien par la volumétrie proposée que pour l'emploi des matériaux;

Considérant qu'en vertu des dispositions du plan de secteur les écuries (deux boxes à chevaux) s'intègrent parfaitement dans une zone à vocation agricole;

Considérant qu'en matière d'évacuation des eaux usées, la solution technique proposée à savoir, vers (le) collecteur communal à front de voirie moyennant épuration individuelle préalable, satisfait le Collège Echevinal;

Considérant que les démarches liées à la problématique du raccordement à l'égout nécessitant l'autorisation d'un tiers incombent à M. et Mme VANESCHE-DRUART;

Après en avoir délibéré, le Collège Echevinal, par cinq voix pour et une abstention émet un avis FAVORABLE quant à la réalisation de ce projet impliquant une dérogation au plan de secteur".

Le même jour, le collège des bourgmestre et échevins qui vise notamment le "rapport favorable du collège échevinal" et dont il joint la copie, décide de "réserver une suite favorable quant à la réalisation (du) projet".

10. Par une lettre du 18 novembre 1999, l'architecte de M. et M^me^ VANESCHE-DRUART adresse au collège des bourgmestre et échevins une note et un plan modificatif en vue de répondre aux objections et observations formulées lors de l'enquête publique.

Le 2 décembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins transmet notamment ce document au fonctionnaire délégué en précisant que, réuni en sa séance du 29 novembre 1999, il a souscrit entièrement aux commentaires et réponses de l'architecte précité, précisant même qu'il convient de "les considérer comme supplémentaires à la motivation de dérogation du Collège Echevinal du 28/10/99".

11. Le 6 décembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins décide à nouveau "d'émettre un avis favorable sur la dérogation au plan de secteur sollicitée par Monsieur et Madame VANESCHE-DRUART". Cette délibération, qui "vient en complément à la délibération du Collège Echevinal du 28 octobre 1999 traitant le même objet", est motivée de la manière suivante :

" Attendu que conformément à l'article 111 du Code Wallon sur l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, la dérogation sollicitée au plan de secteur rencontre les conditions de la dérogation quant à :

- la zone concernée
- au bâtiment existant
- la contrariété de l'affectation du bâtiment aux prescriptions du plan de secteur
- aux travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction
- l'intégration au site bâti et non bâti;

Attendu que, conformément à l'article 114 du C.W.A.T.U.P., le Collège Echevinal motive la dérogation sollicitée comme suit :

- les travaux projetés mettant fin à l'état de délabrement actuel du bâtiment qui blesse l'environnement immédiat bâti et non bâti étant donné qu'il jouxte une zone à caractère résidentielle (sic);

- les travaux projetés sont de nature à respecter le caractère architectural de la zone concernée par la volumétrie et les matériaux proposés;

- les travaux projetés s'intègrent parfaitement au site bâti et non bâti et ne perturberont pas tant le cadre de vie que le bon aménagement des lieux et ce, sans contrarier le paysage existant".

12. Le 15 décembre 1999, le fonctionnaire délégué émet, sur la demande, un avis favorable, à condition de respecter les prescriptions de la direction générale de l'agriculture, ainsi que "la réglementation en vigueur en matière d'égouttage et d'épuration des eaux".

Cet avis est motivé de la manière suivante :

" Considérant que l'enquête publique menée du 16 au 30 septembre 1999 a rencontré 7 lettres de réclamations dont une mettant en cause la régularité de la procédure d'enquête étant donné que seuls les habitants situés dans une limite de 50 mètres des limites de la parcelle 647h ont été avertis alors que la demande de dérogation porte également sur la parcelle 649;

Considérant qu'une seconde enquête de publicité a été réalisée du 11 au 25 octobre 1999 pour résoudre ce vice de forme;

Considérant que cette seconde enquête de publicité a suscité 9 lettres de réclamations ou observations dont une collective regroupant 27 signatures, une lettre collective regroupant 52 signatures de personnes «désirant adhérer favorablement au projet de transformation de l'habitation», et une lettre individuelle en faveur du projet;

Considérant que les réclamations ou observations portent essentiellement sur :

- le fait de réintroduire une demande de permis d'urbanisme qui a déjà fait l'objet de refus;
- le fait qu'une telle dérogation au plan de secteur pourrait créer un précédent amenant par la suite à une modification pure et simple de celui-ci;
- l'inquiétude de voir se développer un projet important sur la parcelle n° 649 (exemple : lotissement, manège, autre construction, ...);
- le souhait de voir la vocation agricole préservée;
- le fait que la demande de dérogation au plan de secteur porte sur deux parcelles cadastrées n^{os} 647h et 649 alors que seule la parcelle n° 647h est bâtie;
- le fait qu'il s'agit davantage d'une reconstruction que d'une transformation d'une habitation dont le gabarit et le volume sont nettement supérieurs à ceux de la fermette et de ses annexes existantes, ce qui ne respecte pas la typologie du bâtiment existant;
- le gabarit de rez-de-chaussée avec étage complet est supérieur à celui des constructions du lotissement;
- l'implantation des écuries jugée trop proche des habitations et des fonds de jardins, et la hauteur de ± 5,00 mètres de ce bâtiment;
- les avis reprennent le terme «écuries» alors que les plans n'en prévoient qu'une;
- le fait de prévoir des écuries alors que le demandeur n'est pas agriculteur;
- les nuisances engendrées par les écuries en matière de tranquillité, d'odeurs et de ruissellements nauséabonds vers le lotissement;

- le fait que l'évacuation des eaux résiduaires n'ait toujours pas trouvé de solution satisfaisante puisque dans le cas d'un raccordement au réseau public, celui-ci devrait passer par la servitude alors qu'aucun accord sur ce point n'(a) été obtenu auprès du propriétaire de cette servitude et dans le cas d'une solution de type épuration individuelle, le terrain est imperméable;
- le fait que la servitude de passage ait été renseignée au plan d'implantation d'une largeur de 3,20 mètres alors que l'acte notarié du 15 novembre 1962 n'en prévoit que 3 et que, de plus, cet accord est prévu uniquement pour la parcelle cadastrée n° 647;
- le manque de clarté et de transparence des plans présentés (sont mentionnés l'emplacement de la limite entre les parcelles 647h et 649 et notamment le fait que le projet soit entièrement repris sur la parcelle 647h ou non, le fait que le numéro cadastral ne figure pas sur le plan d'implantation, le caractère incomplet du plan terrier qui ne comprend ni signatures, ni date d'enregistrement, le fait que des chiffres aient été modifiés);
- le fait que les photos présentées ne correspondent pas à la réalité des lieux (présence d'une serre de ± 18 m² construite au début du printemps, laquelle n'apparaît ni sur les plans, ni sur les photos);
- le fait qu'un réclamant (domicilié 6, avenue des Pâquerettes) affirme ne pas avoir reçu d'avis alors que sa propriété est sise à moins de 50 mètres de la parcelle 647;

Considérant les avis favorables de la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire en dates du 04 octobre 1999 et du 26 octobre 1999, et leurs motivations;

Considérant le rapport du Collège échevinal du 28 octobre 1999 et son avis favorable motivé;

Considérant le rapport du Collège échevinal du 06 décembre 1999 et sa proposition motivée de dérogation;

Considérant les refus de permis d'urbanisme pour une demande similaire en dates du :
(...);

Considérant que suite aux refus de permis d'urbanisme précités, le projet a été entièrement remanié de manière à mieux respecter la typologie du bâtiment existant;

Considérant que les articles 111 et 114 du code prévoi(en)t que le Fonctionnaire délégué peut accorder une dérogation à titre exceptionnel pour la transformation de bâtiments existants et qu'il ne s'agit donc nullement de transformer une zone non urbanisable en zone urbanisable susceptible d'accueillir un projet de lotissement ou de construction d'autres habitations;

Considérant l'avis favorable de la Direction générale de l'Agriculture en date du 14 octobre 1999 libellé comme suit :

« Avis technique : avis favorable sous réserve d'apporter la modification suivante : prévoir un drainage dans l'écurie pour la récolte des effluents liquides avec raccordement à une fosse de récupération étanche.

Avis d'implantation : la transformation et l'extension de faible importance de cette habitation existante ne lèse l'activité agricole exercée à cet endroit - Avis favorable»;

Considérant de surcroît que la vocation agricole d'un terrain n'est pas forcément de laisser un terrain non bâti mais qu'en zone agricole il peut être envisagé de construire un hangar éventuellement avec un logement;

Considérant que l'article 111 du Code précise que les bâtiments existants 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 pour autant que le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit s'intègre au site bâti ou non bâti;

Considérant que le bâtiment dans son état actuel constitue un chancre au coeur du quartier d'habitation;

Vu l'article 1er du Code précisant les objectifs généraux visés par l'aménagement du territoire, et notamment celui visant à assurer la gestion qualitative du cadre de vie par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager;

Considérant que l'application de l'article 111 du Code n'est pas liée à une parcelle mais bien à un bâtiment existant;

Considérant que le demandeur étant propriétaire des deux parcelles cadastrées nos 647h et 649, il y a lieu de tenir compte de l'ensemble de la propriété et non d'une limite parcellaire interne laquelle relève du Ministère des Finances et n'intervient aucunement dans l'appréciation de la demande du permis d'urbanisme;

Considérant que le projet a été établi en s'inspirant de la philosophie du règlement général sur les bâtisses en site rural de manière à favoriser son intégration dans le site bâti ou non bâti comme le prévoit l'article 111 du Code;

Considérant que la volumétrie et le gabarit du projet correspondent à ceux d'une habitation confortable mais qui ne sont pas excessifs;

Considérant que, globalement, les surfaces démolies et reconstruites s'équilibrent;

Considérant que de toutes façons, l'article 111 ne fixe pas de limites de reconstruction ou d'agrandissement;

Considérant que si les bâtiments rehaussés et construits sont légèrement plus élevés que les villas situées à front de voirie, le projet étant suffisamment éloigné de ces habitations, il ne peut ni causer un préjudice d'ensoleillement ou de prise de lumière;

Considérant que la typologie traditionnelle et le caractère intrinsèque du bâtiment existant transformé ne justifient pas d'imposer les règles urbanistiques applicables au lotissement;

Considérant que le projet est suffisamment explicite en ce qui concerne les écuries puisque les plans montrent clairement un bâtiment comprenant deux boxes pour chevaux;

Considérant que le fait de posséder deux chevaux ne justifie pas d'exercer la profession d'agriculteur;

Vu l'article 27 du Code précisant que la zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles;

Considérant que les deux écuries sont situées à ± 40 mètres de l'habitation la plus proche, elle-même située en zone agricole;

Considérant en ce qui concerne la problématique d'égouttage, l'accord du Collège échevinal en date du 29 avril 1999 quant au rejet des eaux usées vers le collecteur existant de l'Avenue des Pâquerettes moyennant traitement préalable par le biais d'une station d'épuration;

Considérant que si le demandeur n'obtient pas l'accord du propriétaire de la servitude, il est possible de recourir à un système d'épuration individuelle conforme à la législation en vigueur (arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998), ce qui semble être le cas des autres constructions de l'Avenue des Pâquerettes puisque cette zone est reprise au plan communal d'égouttage en zone d'épuration individuelle;

Considérant que, dans les deux cas, l'octroi d'un permis d'urbanisme ne dispense pas le demandeur de respecter les autres législations en vigueur, et notamment les prescriptions de droit civil ou environnemental;

Considérant au vu des éléments qui précèdent qu'il peut être fait application de l'article 111 du Code;

Considérant l'avis du Service Incendie en date du 14 juillet indiquant notamment que «pour autant que la voirie soit carrossable, la largeur de 3 mètres permet le passage de l'autopompe légère»;

Considérant que la présente demande ne concerne pas la serre pour laquelle une demande de régularisation doit être introduite séparément;

Considérant les matrices cadastrales jointes au dossier;

Considérant que le bien sis «6, Avenue des Pâquerettes» n'est pas repris dans ces matrices, ce qui laisse à penser que cette parcelle est située à plus de 50 mètres de la limite des parcelles n^{os} 647h et 649;

Considérant l'attestation établie par le Collège échevinal en date du 26 octobre 1999 relative à l'affichage de l'avis suivant les règles de l'Arrêté royal du 06 février 1971;

Considérant les plans modifiés 755A suite à l'enquête publique et reçus via l'Administration communale en date du 03 décembre 1999".

13. Le 21 décembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins de Braine-le-Comte accorde le permis sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué par le présent recours, fait sienne la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que les parties intervenantes soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours tenant à l'intérêt à agir; qu'elles font valoir que la situation des requérants doit être améliorée par l'aboutissement du recours; que s'il s'agit d'une amélioration purement esthétique et de vue, elles se posent la question de l'intérêt personnel des requérants alors que l'on se situe en milieu rural et qu'avant la survenance du litige ayant abouti au contentieux objectif, les biens existaient déjà antérieurement,

dans le cadre champêtre, les biens étant et restant entourés de pâtures broutées par des chevaux et des bovins; qu'elles affirment que la seule modification consiste en la transformation d'une fermette ancienne et à l'abandon, en habitation de style ancien; qu'elles ne voient pas en quoi cet aménagement constituerait un préjudice d'une gravité suffisante et en quoi les modifications pourraient affecter les requérants; qu'elles estiment que ceux-ci restent en défaut d'établir leur intérêt personnel; qu'elles soutiennent que la preuve d'un intérêt direct fait également manifestement défaut; que, selon elles, il en est de même de l'intérêt actuel dès lors qu'il est impensable que les requérants puissent leur faire grief d'aménager des biens qualifiés à juste titre de chancre (ferme abandonnée), dans la mesure où ceux-ci ne peuvent qu'être améliorés; que, selon elles, les requérants ne pourraient donc formuler que des considérations purement subjectives qui ne pourraient en aucun cas être rencontrées par le Conseil d'Etat;

Considérant que les voisins immédiats d'un terrain sur lequel une construction doit être aménagée et dont l'environnement va être modifié par l'exécution d'un permis d'urbanisme ont en principe un intérêt suffisant pour agir devant le Conseil d'Etat; qu'en l'espèce, le projet est autorisé par l'acte attaqué dans une zone agricole, sur la base d'une dérogation au plan de secteur; que ce réaménagement de la parcelle voisine de celle des requérants modifie leur environnement; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant, quant au fond, que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 111 du CWATUP; que, dans une première branche, ils soutiennent que l'ensemble des divers bâtiments faisant l'objet du projet en question est notamment composé de serres ou abris de jardin construits durant l'année 1999 sans que n'ait été sollicité le permis d'urbanisme adéquat; qu'ils estiment dès lors qu'il s'agit de bâtiments construits en infraction qui ne peuvent servir de base à une demande de dérogation; qu'en réplique, ils estiment que le fait que le bien ait été acquis au terme d'un acte notarié du 15 novembre 1962, soit avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, n'énerve pas cette constatation; que, dans une deuxième branche, ils rappellent que pour obtenir la dérogation, il faut nécessairement que les travaux consistent en une transformation, un agrandissement ou une reconstruction; qu'ils soutiennent qu'il apparaît des statistiques, des plans et des mesures ainsi que des explications déposées par les parties demanderesses que le bien va faire l'objet d'une destruction totale, de la transformation complète des volumes, des longueurs, des largeurs et des hauteurs, de l'adjonction de nouveaux volumes par la construction d'une écurie qui n'existait pas, par l'aménagement d'abords nouveaux et de voies d'accès inexistantes; qu'ils estiment que, contrairement à ce qu'affirme le fonctionnaire délégué qui considère que la volumétrie

et le gabarit ne sont pas excessifs parce que les surfaces démolies et reconstruites s'équilibrent, la volumétrie envisagée du projet est nettement supérieure à celle existante et qu'il apparaît ainsi que le projet consiste en réalité en une nouvelle construction qui ne peut entrer dans les conditions légales de la dérogation; qu'ils font valoir que le pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative doit s'exercer dans les limites de l'article 111 qui est d'interprétation restrictive, étant un mécanisme dérogatoire; qu'en réplique, ils soutiennent notamment qu'en réalité, les bâtiments existants seront complètement rasés et qu'une nouvelle construction prendra place; qu'ils affirment qu'alors que les bâtiments consistaient en une fermette basse avec nombreuses annexes et dépendances correspondant parfaitement à la notion de bâtisses en zone agricole, le nouveau projet consiste en une villa avec étage, ce qui ne peut correspondre aux conditions légales de la dérogation sollicitée; que, dans leur mémoire ampliatif, ils précisent que le bâtiment initial avait une longueur totale existante de 26,55 mètres et que la construction projetée présente une longueur totale de 37,2 mètres; qu'ils constatent qu'à la lecture de la lettre adressée le 18 novembre 1999 par l'architecte des demandeurs de permis, les surfaces à démolir sont estimées à 205,45 m², alors que l'ancien bâtiment présentait une surface de 217 m²; qu'ils en déduisent qu'il s'agit bien d'une destruction totale; qu'ils en veulent pour preuve que l'ancien bâtiment présentait une largeur de 9,2 mètres alors que, selon les plans annexés à la demande du permis de bâtir, la largeur sera de 9,65 mètres; qu'ils estiment qu'en conséquence, il apparaît évident que le bâtiment doit être totalement démoli, ce qui est par ailleurs contraire au formulaire statistique indiquant "logement à démolir : O"; que, dans une troisième branche, ils font valoir que le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit doit s'intégrer au site bâti ou non bâti; qu'ils observent qu'en l'espèce, le site bâti est disposé à front de voirie dans l'avenue des Pâquerettes de manière uniforme alors que le projet se situe en arrière zone, à un endroit où le site est non bâti et constitué de pâtures à affectation agricole; qu'ils estiment que l'autorité administrative n'a pas examiné à suffisance de droit cet argument qui avait été soulevé par les réclamants; qu'en réplique, ils soutiennent qu'à un endroit où se trouvait une fermette vouée à l'activité agricole avec ses installations et dépendances habituelles, va s'installer un immeuble genre villa voué à l'habitation unifamiliale qui sera le seul de la zone ainsi implanté; qu'ils estiment que, dans ces circonstances, l'autorité administrative ne peut soutenir raisonnablement que ce projet s'intègre au site;

Considérant, quant à la première branche, que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, il ressort des plans présents dans le dossier administratif que la demande des intervenants autorisée par la décision attaquée ne concerne pas l'édification de serres ou abris de jardin; que ces constructions, dont il apparaît d'un courrier de l'architecte des intervenants qu'elles auraient été érigées sans avoir été

autorisées, ne sont pas régularisées par l'acte entrepris; que, dans la mesure où les requérants contestent dans la première branche la légalité de la décision litigieuse en tant qu'elle autoriserait ces serres ou abris de jardin, elle manque en fait;

Considérant, quant à la deuxième branche, que l'article 111 du CWATUP, dans sa version applicable à l'espèce, disposait comme suit :

" Des bâtiments non conformes à la destination d'une zone.

A l'exception des zones naturelles ou des périmètres de point de vue remarquable, les bâtiments existants 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.

Le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit doit s'intégrer au site bâti ou non bâti";

Considérant que l'objet de cette disposition est de permettre, malgré le plan de secteur, le maintien et l'amélioration de constructions existantes dont la destination n'est ou ne sera pas conforme au plan de secteur; que s'agissant d'une disposition dérogatoire, elle est d'interprétation restrictive; 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; qu'il n'en va pas de même en zone agricole où l'implantation de bâtiments n'est limitée que par leur destination; que le Conseil d'Etat doit se limiter à contrôler si l'autorité administrative n'a pas manifestement excédé les limites de son pouvoir d'appréciation;

Considérant que les travaux peuvent être à la fois de transformation, d'agrandissement et de reconstruction, les seules limites étant que ces travaux n'aboutissent pas en réalité à une nouvelle construction et à ce que le bâtiment ainsi transformé, agrandi ou reconstruit s'intègre au site bâti et non bâti;

Considérant qu'en l'espèce, il apparaît des plans déposés au dossier administratif que les travaux autorisés consistent à supprimer certaines structures existantes (véranda (3,50 mètres x 3,65 mètres) et remise (6 mètres x 3,10 mètres) accolées au bâtiment principal, bâtiment annexe abritant garage et fenil (8,55 mètres x 6,30 mètres), et poulailler (6 mètres x 2 mètres)), à prolonger le bâtiment principal long de 18 mètres sur un peu plus de 7 mètres et à rehausser celui-ci d'environ 0,65 mètre dans sa partie gauche (grenier maintenu) afin d'améliorer le ruissellement des eaux de pluie, et d'environ 1,50 mètre dans sa partie droite prolongée par l'extension, afin de rendre habitable le second niveau existant; qu'un nouveau petit bâtiment distinct du corps de logis doit être construit pour accueillir une écurie de deux

boxes (4,40 mètres x 8 mètres), écurie qui trouvait sa place dans le bâtiment principal (8,85 mètres x 4,10 mètres);

Considérant que si les démolitions, transformations et agrandissements autorisés présentent une certaine ampleur, il reste, comme l'indique la seconde partie adverse, que les surfaces démolies et reconstruites s'équilibrent; que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, le bâtiment principal n'est pas démoli, sauf dans la mesure nécessaire aux ouvertures créées; que la différence de largeur du bâtiment qui résulte de la comparaison des plans (30 centimètres en plus dans le projet autorisé) vient de la pose d'une brique de parement sur les murs existants, afin d'améliorer l'intégration au site bâti et non bâti; que, certes, les travaux autorisés changeront quelque peu la physionomie de l'immeuble; que, cependant, le caractère allongé du bâtiment principal reste identique; que, dès lors, l'appréciation portée par les parties adverses ne peut être qualifiée de manifestement déraisonnable; que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la troisième branche, que l'autorité administrative bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation pour déterminer si un bâtiment visé par l'article 111 du CWATUP s'intègre ou non au site bâti ou non bâti; que le Conseil d'Etat n'est appelé à censurer une erreur d'appréciation que si celle-ci présente un caractère manifeste; qu'en l'occurrence, il n'apparaît pas de façon manifeste que la construction autorisée ne peut s'intégrer dans le site bâti; que celle-ci ne paraît pas affectée de défauts tels qu'elle porterait atteinte à l'esthétique des lieux; que, par ailleurs, comme l'observent les intervenants, si les constructions situées le long de l'avenue des Pâquerettes se trouvent majoritairement à front de voirie, tel n'est pas le cas de toutes; qu'ainsi, des bâtiments sont érigés en arrière zone sur les parcelles n^{os} 647g et 651c; qu'il y a aussi lieu de relever que le bâtiment litigieux se trouve dans une autre zone au plan de secteur que les maisons du lotissement longeant la voirie; que la troisième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 114 et 7 du CWATUP; que, dans une première branche, ils font valoir que l'article 114 prévoit dans les modalités visant à l'obtention d'une dérogation à titre exceptionnel l'avis de la commission communale d'aménagement du territoire si elle existe; qu'ils soutiennent que la C.C.A.T. n'était pas régulièrement composée quand elle a donné son avis; que, selon eux, en effet, alors que l'article 7, § 3, dernier alinéa, du CWATUP interdit à tout fonctionnaire appelé à instruire ou statuer sur des dossiers relatifs à la commune en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et du patrimoine de faire partie de la commission, la commission était, lorsqu'elle a donné ses

deux avis, présidée par l'échevin de l'urbanisme; que, dans une seconde branche, ils observent que, lors de la séance du 4 octobre 1999, la C.C.A.T. a prononcé son avis à l'unanimité après avoir entendu des collaboratrices de l'architecte auteur du projet; qu'ils soutiennent que si l'on peut considérer que la commission, en vue de donner un avis valable, puisse être autorisée à s'informer, se renseigner et s'entourer de tous avis utiles, il n'est pas conforme au principe de loyauté des débats et du caractère contradictoire que doivent respecter les autorités chargées d'émettre un avis, de procéder à l'audition de la partie demanderesse, de ses conseillers ou de ses représentants sans procéder à l'audition des occupants des immeubles riverains dont par ailleurs la commission savait ou devait savoir l'opposition audit projet; qu'ils constatent que même s'il devait être considéré qu'en réalité, l'avis de la C.C.A.T. a été donné le 26 octobre 1999, cet avis se réfère intégralement à l'avis donné précédemment le 4 octobre à la suite de l'audition des collaboratrices de l'architecte auteur de projet; qu'en réplique, ils précisent que ce qui est reproché en l'espèce, n'est pas que la C.C.A.T. ait estimé devoir prendre des avis et renseignements mais c'est qu'elle l'ait fait de manière unilatérale, donnant la possibilité aux auteurs de projet de développer et d'expliciter celui-ci et ne permettant pas aux opposants au projet, que la C.C.A.T. connaissait ou devait connaître, de faire valoir leur point de vue et d'apporter à la commission les renseignements et informations dont ils disposaient;

Considérant, quant à la première branche, que les mandataires élus assumant des fonctions de gouvernants, tels les échevins, ne sont pas des fonctionnaires; qu'il en est de même en ce qui concerne les personnes visées à l'article 7, § 3, dernier alinéa, du CWATUP; qu'il ressort en effet des travaux parlementaires relatifs à cette disposition que les membres du collège des bourgmestre et échevins ne sont pas des fonctionnaires et qu'ils peuvent faire partie d'une C.C.A.T.; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la seconde branche, que le principe du contradictoire qui était applicable dans le cadre de la procédure administrative en cause impliquait que les personnes susceptibles d'être affectées par l'octroi du permis contesté aient la possibilité de faire connaître leur position sur le projet soumis à la première partie adverse; que tel a été le cas dès lors que deux enquêtes publiques furent menées au cours desquelles les requérants ont pu faire valoir leurs observations; que l'une des ces enquêtes eut lieu au demeurant après la réunion de la C.C.A.T. du 4 octobre 1999 et avant que cette dernière ne se prononce le 26 octobre 1999; que les requérants ont donc pu s'exprimer sur l'ensemble des éléments au regard desquels la C.C.A.T. s'est déterminée le 26 octobre 1999; qu'à tout le moins, ils n'établissent pas que les intervenants auraient communiqué à la C.C.A.T. le 4 octobre 1999 des données

relatives au projet qui auraient dû leur être soumises au cours des enquêtes publiques et qui ne l'ont pas été; qu'enfin, si le principe du contradictoire suppose que les personnes pouvant être lésées par un acte administratif puissent informer l'autorité de leur position afin que celle-ci se prononce en connaissance de cause, il ne requiert pas par contre l'organisation d'un débat entre les demandeurs d'un permis d'urbanisme et les riverains dans le cadre duquel chaque élément soumis à l'autorité devrait faire l'objet de commentaires et de répliques des parties intéressées; que l'avis de la C.C.A.T. n'est donc pas entaché d'une irrégularité de sorte que la seconde branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 114 du CWATUP et de l'article 104 de la nouvelle loi communale; que, dans une première branche, ils soutiennent que le dossier ne contient pas une proposition motivée de dérogation de la part du collège des bourgmestre et échevins au sens de l'article 114 précité; qu'ils constatent que trois documents font référence formellement à ce type de décision : d'abord, l'extrait du registre des délibérations du collège des bourgmestre et échevins du 28 octobre 1999 où par 5 voix pour et 1 abstention, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable non motivé, ensuite, l'envoi, en date du 2 décembre 1999, par le collège au fonctionnaire délégué d'une note contenant "supplément de motivation" qui se réfère purement et simplement à l'argumentaire de l'architecte sans la moindre motivation et sans que le corps de la décision ne permette d'apercevoir si l'autorité administrative a clairement et correctement examiné ledit document par rapport aux réclamations dont il avait été accusé réception conformément à l'article 339 du CWATUP, et, enfin, une troisième délibération du collège qui semble avoir été prise le 6 décembre 1999, où, selon l'extrait du registre aux délibérations, était présent notamment l'échevin SCHOLLAERT; que, selon eux, il apparaît cependant de la séance du collège du 5 janvier 2000 par la note déposée par l'échevin SCHOLLAERT que celui-ci n'était pas présent lors de la séance du 6 décembre 1999; qu'ils estiment que ladite note de l'échevin SCHOLLAERT permet par ailleurs de douter de l'existence réelle d'une telle décision administrative dans la mesure où il n'apparaît pas du registre des délibérations du 6 décembre 1999 qu'elle ait été prise; que, dans une seconde branche, ils soutiennent que le dossier tel que complété par divers documents et qui a servi de base à la prise de la décision attaquée, était différent de celui soumis aux mesures particulières de publicité parce que l'architecte du demandeur a fait parvenir, le 18 novembre 1999, soit après la clôture de l'enquête publique, une note et deux plans modificatifs avec implantation ainsi qu'un dossier photographique et que c'est ce dossier ainsi complété qui a été transmis au fonctionnaire délégué par le collège des bourgmestre et échevins; qu'ils font valoir que le collège considère d'ailleurs dans sa lettre adressée au fonctionnaire délégué que ce

rapport constitue un élément complémentaire de motivation de la dérogation; qu'ils estiment qu'il apparaît donc que la décision attaquée a été prise par le collège en considération de ce document complémentaire qui ne figurait pas au dossier tel qu'il avait pu être consulté par les réclamants; qu'ils en veulent pour preuve que la décision attaquée porte approbation de deux plans distincts sous les numéros dossiers 755.2 et 755.A alors que seul le plan numéro 755.2 a été soumis à enquête publique; qu'ils en concluent que l'autorité chargée de prendre la décision litigieuse motive celle-ci sur la base de ce plan modificatif sans que celui-ci ait été soumis au préalable aux mesures particulières de publicité; qu'en réplique, ils considèrent qu'il ne s'agit pas d'une modification de détail dans la mesure où le dossier tel qu'il avait été présenté et soumis à enquête publique comprenait un plan cependant que la décision sera finalement prise sur la base de deux plans indiquant des limites parcellaires différentes et une implantation du bâtiment distincte de l'implantation initiale par rapport à ces limites parcellaires; qu'ils soutiennent que ces modifications ne sont d'ailleurs pas considérées par le collège des bourgmestre et échevins comme étant de détail puisque dans la lettre que le collège adresse au fonctionnaire délégué en transmettant ces nouveaux éléments, il affirme que cela constitue un élément complémentaire de motivation de la dérogation; que, dans leur mémoire ampliatif, ils précisent que la note adressée par l'architecte des demandeurs de permis ainsi que les deux plans modificatifs ne peuvent être considérés comme une modification de détail; que, selon eux, il suffit de comparer le formulaire statistique qui indique les surfaces à démolir comme étant de 89 m² cependant que la note du 18 novembre 1999 fait passer les surfaces à démolir à 205,45 m²; qu'ils en déduisent qu'il s'agit donc d'une donnée substantielle qui est modifiée et qui n'a été soumise ni à enquête publique ni à l'avis de la C.C.A.T.;

Considérant, quant à la première branche, que trois propositions de dérogation successives ont effectivement été émises par le collège des bourgmestre et échevins en date des 28 octobre 1999, 29 novembre 1999 et 6 décembre 1999; que la délibération du 28 octobre 1999 constitue la demande initiale de dérogation et vise le rapport annexé du collège du même jour qui motive la demande de dérogation; que, par la suite, cette délibération a fait l'objet d'un supplément de motivation par délibération du 29 novembre 1999 se référant à la note de l'architecte LEVEQUE du 18 novembre 1999; qu'enfin, le 6 décembre 1999, le collège a pris une nouvelle délibération proposant la dérogation au plan de secteur; que c'est cette délibération, motivée, qui est visée par le fonctionnaire délégué;

Considérant, par ailleurs, que les requérants n'établissent pas que la délibération du 6 décembre 1999 n'a pas été prise valablement par le collège parce qu'il n'aurait pas été régulièrement composé; qu'en effet, les requérants qui font état d'une

note du 5 janvier 2000 de l'échevin SCHOLLAERT qui démontrerait son absence lors de la séance du 6 décembre 1999, ne produisent pas ladite note; qu'ils n'établissent pas non plus en quoi l'article 108, alinéa 2, de la nouvelle loi communale qui dispose que le secrétaire communal "rédige les procès-verbaux" des séances du collège et "assure la transcription de ceux-ci", aurait été violé;

Considérant, pour le surplus, que les requérants ne critiquent pas les motifs de la proposition de dérogation; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'en examiner la pertinence; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la seconde branche, qu'une enquête publique doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à enquête; qu'il y va de l'effet utile de l'enquête; qu'en l'espèce, suite aux deux enquêtes publiques, le projet autorisé n'a pas été modifié fondamentalement; que le projet est demeuré le même; que, certes, le 18 novembre 1999, les intervenants ont communiqué à son sujet des informations complémentaires aux parties adverses par le biais d'une note, de photographies et d'un plan 755.A modifiant le plan présenté initialement et portant le numéro 755.2; que, cependant, la seule modification apportée par ce plan 755.A porte sur l'indication du tracé de la limite cadastrale entre les parcelles n^{os} 647f et 649 sur lesquelles le projet autorisé doit prendre place et qui avait été évoquée dans plusieurs réclamations; qu'une telle modification ou plus exactement précision, ne peut raisonnablement être qualifiée de fondamentale de sorte qu'une troisième enquête publique n'était pas requise; qu'il en est de même de la note rédigée en réponse aux réclamations et observations faites dans le cadre de la première enquête publique; que la seconde branche du moyen n'est pas fondée,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 942,02 euros, sont mis à la charge des requérants à concurrence de 471,01 euros chacun.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M^me^	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M^me^	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.