

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 100.703 du 9 novembre 2001

A.107.104/XIII-2251

En cause :

1. **DEMEULENAERE** Oscar,
 2. **DUPONT** Claudine,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Ignace BROUCKAERT, avocat,
Résidence des Mottes 10
7500 Tournai,

contre :

1. **la Ville de Lessines,**
2. **la Région wallonne**, représentée par
son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 9 juillet 2001 par Oscar DEMEULENAERE et Claudine DUPONT, tendant à la suspension, sous astreinte, de l'exécution de :

- " - la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Lessines datée du 02 mai 2001 et par laquelle un permis de bâtir (sic) (lire : d'urbanisme) pour la construction d'un bâtiment agricole est délivré à Monsieur et Madame Jean-Paul LISON-VERSAVEL à 7863 Ghoy, Ginintreau, 7, sur un bien sis à la même adresse, cadastré section A, n^{os} 890a et 888e (...) en tant que ce permis d'urbanisme octroie l'autorisation sollicitée;
- l'avis favorable émis préalablement au permis précité par Monsieur le fonctionnaire délégué";

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation des mêmes actes;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 5 septembre 2001 fixant l'affaire à l'audience du 18 septembre 2001 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me I. BROUCKAERT, avocat, comparaisant pour les requérants, et Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Oscar DEMEULENAERE et, son épouse, Claudine DUPONT sont domiciliés à (7863) Lessines (Ghoy), rue Ginintreau, 12, dans un immeuble que le premier a acquis le 29 août 1986. Leurs parcelles comprennent deux corps d'habitation et sont cadastrées section A, n^{os} 896h et 893a.

2. Le 28 décembre 2000, M. et M^{me} LISON-VERSAVEL introduisent auprès de l'administration communale de Lessines une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisés à construire un bâtiment agricole polyvalent (étable/hangar) sur un terrain situé à Ghoy, rue Ginintreau, 7, et cadastré section A, n^{os} 890a et 888e.

Selon la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, le bâtiment est destiné à abriter une petite unité d'élevage et doit permettre d'héberger

une trentaine de truies (12 truies sur paille, 6 loges de mise bas, 15 jeunes truies et "cochettes"), un verrat, des porcelets de moins de vingt kilos et quelques bovins (6 vaches allaitantes et leurs veaux ainsi que 8 jeunes bêtes); il contient également une aire de stockage de pailles et de rangement de machines agricoles.

Le bâtiment a la forme d'un L de 30 mètres sur 11 mètres et de 15 mètres sur 11 mètres, il jouxte le corps de ferme existant. A l'ouest, le mur latéral du nouveau bâtiment, d'une longueur de 26 mètres, longe la propriété de M. et M^{me} DEMEULENAERE-DUPONT à une distance d'environ 5 mètres de la limite séparative des fonds.

La parcelle est située, au plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien, en zone d'habitat à caractère rural sur cinquante mètres de profondeur à compter du front de voirie, le restant étant repris en zone agricole.

L'avis de réception de la demande de permis est délivré le 15 janvier 2001.

3. Lors de l'enquête publique, qui est tenue du 18 janvier au 2 février 2001, trois oppositions motivées émanant de voisins sont introduites.

Dans leur réclamation, M. et M^{me} DEMEULENAERE-DUPONT font valoir que la nouvelle construction sera trop proche de leur terrain qui est constructible, que ce terrain s'en trouvera dévalorisé et invendable et que, compte tenu des nuisances et pollutions découlant de l'élevage porcin, le projet ne tient aucun compte du voisinage; ils demandent que la porte coulissante de la façade ouest soit déplacée et qu'un mur sépare l'exploitation de leur parcelle.

4. Le 25 janvier 2001, le projet reçoit un avis favorable de la part de la direction générale de l'agriculture qui relève que la demanderesse est agricultrice à titre principal, qu'elle exploite 7,70 hectares aux alentours de sa ferme et que le bâtiment est conçu en fonction d'un cheptel qui est encore partiellement à acquérir.

5. Le 12 février 2001, la commission consultative communale pour l'aménagement du territoire émet un avis favorable à l'unanimité "car il y a respect des prescriptions applicables en zone d'habitat à caractère rural".

6. Le 27 février 2001, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable "vu l'avis réputé favorable de la C.C.A.T. et l'avis favorable de la direction

générale de l'agriculture, considérant les réclamations et observations recueillies lors de l'enquête publique, vu la nature et la teinte des matériaux à mettre en oeuvre".

7. Le 11 avril 2001, le fonctionnaire délégué rend à son tour un avis favorable moyennant le respect d'une condition relative à l'implantation du nouveau bâtiment.

8. Le 2 mai 2001, le collège des bourgmestre et échevins délivre à M. et M^{me} LISON-VERSAVEL le permis "de bâtir" qui les autorise à construire un bâtiment agricole. Ce permis constitue l'acte attaqué.

En violation de l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), la ville de Lessines ne notifie pas la décision aux réclamants mais elle se borne à leur signaler, le 8 mai 2001, que le permis a été délivré et qu'il leur est loisible de le consulter auprès du service d'urbanisme.

Le 13 juin 2001, saisie d'une demande des requérants fondée sur le décret du 13 juin 1991, l'administration communale leur écrira qu'une copie du permis d'urbanisme sera à leur disposition contre paiement d'une somme de 39 francs, une copie sera ensuite délivrée sur la base de la loi du 2 novembre 1997 (sic).

9. Le 2 mai 2001, le collège des bourgmestre et échevins délivre également à M. et M^{me} LISON-VERSAVEL l'autorisation d'exploiter une entreprise agricole à Ghoy, rue Ginintreau, 7 et comprenant :

1. un bâtiment à ériger capable d'héberger 34 porcs et 20 bovins et d'abriter au maximum 25 engins agricoles;
2. un dépôt de matières végétales en deux silos-tours de deux et quatre tonnes;
3. un dépôt de bois sciés ou découpés de plus de 5m³;
4. un dépôt de mazout en trois réservoirs aériens d'une capacité totale en eau de 3.600 litres.

10. Le 2 mai 2001, M. et M^{me} DEMEULENAERE-DUPONT saisissent la députation permanente du conseil provincial du Hainaut d'un recours dirigé contre la

décision du 2 mai 2001 du collège des bourgmestre et échevins accordant un permis d'exploiter à M. et M^{me} LISON-VERSAVEL;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 2 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'erreur dans les motifs de l'acte et de la violation du principe de bonne administration, de l'article 10 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ainsi que de la résolution n° 77/31 du Comité des ministres du Conseil de l'Europe, adoptée le 22 septembre 1977, en ce que, première branche, le permis attaqué ne comporte pas la moindre motivation personnelle propre au collège des bourgmestre et échevins et qu'il se borne à reproduire intégralement le dispositif de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, lequel avis ne fait qu'émettre des généralités sans répondre aux observations et réclamations formulées lors de l'enquête publique;

Considérant que, dans sa note d'observations, la ville de Lessines observe que l'article 108 du CWATUP "stipule que le permis est délivré par le collège échevinal de l'avis conforme du fonctionnaire délégué" et qu'"il s'agit ici d'une obligation et non d'une faculté"; qu'elle fait valoir que "la principale motivation du collège échevinal porte sur l'existence, sur la parcelle concernée, de bâtiments à usage agricole, situés en zone d'habitat à caractère rural, la destination du bâtiment à ériger étant en conformité avec ladite zone au plan de secteur" et "qu'en l'espèce cette disposition ne constitue nullement une violation du principe général du bon aménagement du territoire";

Considérant que le préambule du permis attaqué énonce ce qui suit :

" Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code précité; que plusieurs réclamations ont été introduites; que le Collège en a délibéré;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Vu le règlement communal sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« ATTENDU qu'au plan de secteur d'ATH-LESSINES-ENGHIEN approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région Wallonne du 17/07/1986 les parcelles

cadastrées Son A n^{os} 890 a et 888 e sont situées en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur à front de voirie (Ginintreau), au-delà zone agricole;

ATTENDU que la publicité de la demande a rencontré plusieurs réclamations liées aux inconvénients éventuels de l'exploitation;

VU l'avis de la C.C.C.A.T;

VU que la destination possible de la zone d'habitat à caractère rural est également l'exploitation agricole (article 27 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine);

VU l'avis favorable de la Direction Générale de l'Agriculture;

ATTENDU que le projet, au point de vue architecture avait fait l'objet de contact préalable avec mon administration;

CONSIDERANT que dans son ensemble, le projet (de par ses caractéristiques générales) est suffisamment conforme au caractère architectural de la zone;

CONSIDERANT cependant qu'il y a lieu de dégager le nouvel ensemble des constructions existantes afin de mieux préserver l'identité formelle typique de celles-ci;

VU, au travers des éléments repris dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, qu'il n'y a pas lieu d'estimer qu'il y a nuisance anormale sur celui-ci, notamment au niveau olfactif, et cela en regard des normes établies et prises au niveau de cette exploitation,

AVIS FAVORABLE aux conditions suivantes :

- l'implantation de l'ensemble devra se faire au minimum à 2 mètres de recul de la construction existante afin de les désolidariser visuellement (l'accès prévu pouvant se faire par l'intermédiaire d'un sas de même matériaux que le projet et couvert par une toiture plate. Ce sas sera dégagé de 50 centimètres minimum des extrémités des bâtiments et cela toujours afin de créer une désolidarisation visuelle)";

Considérant que la ville de Lessines n'a pas comparu à l'audience; que tous les écrits qu'elle a déposés, à l'exception de la note d'observations, ne sont pas prévus par le règlement de procédure et doivent, dès lors, être écartés des débats;

Considérant que l'article 108, § 1^{er}, du CWATUP est rédigé en ces termes :

" Dans les cas qui ne sont pas visés à l'article 107, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, le permis est délivré par le collège des bourgmestre et échevins de l'avis conforme du fonctionnaire délégué. Toutefois, le collège des bourgmestre et échevins peut refuser le permis sans solliciter cet avis";

Considérant que cette disposition ne signifie pas que le collège des bourgmestre et échevins doit se conformer dans tous les cas à l'avis du fonctionnaire délégué et, notamment, qu'il aurait l'obligation de délivrer un permis chaque fois que

l'avis du fonctionnaire délégué est favorable; que le collège n'est lié par l'avis du fonctionnaire délégué que dans deux cas : lorsque le fonctionnaire délégué conclut au refus du permis ou lorsqu'il impose des conditions et, dans ce dernier cas, en ce qui concerne ces conditions (article 108, § 2, alinéa 2, du CWATUP);

Considérant que lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est favorable, le collège doit apprécier personnellement si le permis d'urbanisme peut être délivré et indiquer les motifs de sa décision;

Considérant qu'en écrivant, dans sa note d'observations, que la délivrance du permis d'urbanisme est une obligation et non une faculté en cas d'avis favorable du fonctionnaire délégué et en se dispensant ainsi implicitement de l'obligation d'apprécier lui-même la demande de permis, le collège des bourgmestre et échevins méconnaît l'article 108 du CWATUP, de même qu'il se méprend sur le contenu de sa propre compétence;

Considérant que la décision du collège des bourgmestre et échevins accordant un permis d'urbanisme doit être motivée en la forme afin de satisfaire aux exigences cumulatives des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne; que la décision du collège doit donc contenir, notamment, les motifs de fait qui ont conduit l'autorité à accorder le permis d'urbanisme; qu'en outre, si un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure ayant conduit à son édicton, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; que si le collège peut motiver sa décision en se référant à l'avis du fonctionnaire délégué auquel il déclare se rallier et qu'il reproduit dans son acte, encore faut-il, à tout le moins, que cet avis soit lui-même motivé à suffisance de droit, conformément aux dispositions rappelées ci-dessus et à l'article 108, § 2, alinéa 1^{er}, du CWATUP;

Considérant qu'en l'espèce, l'enquête publique a donné lieu à plusieurs réclamations motivées émanant des voisins qui se plaignent des nuisances que générerait la destination du bâtiment projeté; qu'en particulier, les actuelles parties requérantes invoquaient les nuisances pour le voisinage d'un élevage porcin, la

proximité de l'exploitation par rapport à leur terrain, leur projet d'installer à cet endroit un gîte rural avec un restaurant et ils demandaient que la porte coulissante donnant accès au bâtiment agricole soit déplacée et qu'un mur ou une clôture en béton soit prévue pour séparer les deux propriétés;

Considérant que la décision du collège des bourgmestre et échevins se borne à préciser, en ce qui concerne les motifs de fait, que le collège a délibéré au sujet des réclamations qui ont été introduites lors de l'enquête publique mais elle ne révèle en rien les raisons pour lesquelles il a refusé d'en tenir compte; qu'outre des visas relatifs à des avis dont le contenu n'est même pas précisé, l'avis du fonctionnaire délégué indique que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, que la destination possible d'une telle zone est également l'exploitation agricole, que l'enquête publique a donné lieu à plusieurs réclamations liées aux inconvénients éventuels de l'exploitation, que l'architecture du projet a fait l'objet d'un contact préalable avec son administration, que dans son ensemble, ce projet (de par ses caractéristiques générales) est suffisamment conforme au caractère architectural de la zone et qu'il y a cependant lieu de dégager le nouvel ensemble des constructions existantes; que cet avis ajoute ce qui suit :

" Vu, au travers des éléments repris dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, qu'il n'y a pas lieu d'estimer qu'il y a nuisance anormale sur celui-ci, notamment au niveau olfactif, et cela en regard des normes établies et prises au niveau de cette exploitation";

Considérant que des considérations rédigées de façon aussi générale équivalent à des clauses de style et ne permettent pas de discerner les raisons concrètes et précises pour lesquelles les réclamations et les suggestions émises lors de l'enquête publique ont été écartées, de même qu'elles ne permettent d'ailleurs même pas de comprendre pourquoi concrètement le projet a été jugé conforme au bon aménagement des lieux ni même au "caractère architectural de la zone"; qu'on n'aperçoit pas quels sont les éléments qui étant repris dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et les normes qui étant "établies et prises au niveau de cette exploitation" ont précisément conduit le fonctionnaire délégué à conclure à l'absence de nuisance anormale pour l'environnement; que ce n'est pas parce que l'exploitation agricole est située en zone d'habitat à caractère rural que le bon aménagement des lieux s'accommoderait de n'importe quelle implantation ou de n'importe quel type de construction ou installation, sachant qu'une telle zone doit également accueillir une autre fonction principale, la résidence;

Considérant qu'en sa première branche, le moyen est manifestement sérieux;

Considérant que les requérants exposent comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate du permis attaqué :

" 4.1. PREJUDICE GRAVE

4.1.1. inconvénients de voisinage particulièrement importants

La construction litigieuse autorisée est prévue pour un bâtiment agricole qui sera affecté à l'abri de machines agricoles ainsi qu'à l'hébergement de 34 porcs et 20 bovins, outre un dépôt de mazout de 3.600 litres en trois réservoirs aériens et un dépôt de matières végétales en deux silos-tours, respectivement de 2 et 4 tonnes, ainsi que cela résulte de l'objet du permis d'exploiter.

L'implantation et l'exploitation du bâtiment projeté entraînera nécessairement un préjudice grave, en raison des inconvénients particulièrement importants qui résulteront de son occupation.

C'est ainsi que la nomenclature et la classification des établissements dangereux, insalubres ou incommodes reprend en classe 2, tant les po(r)cheries que le stockage des produits d'origine végétale et les étables abritant les mammifères.

Dans cette nomenclature, l'indication de la nature de leurs inconvénients est décrit comme suit :

- « 11. Porcheries dans les zones d'habitat à caractère rural :
mauvaises odeurs, écoulement de matières fécales putrides ou putrescibles;
danger de voir les animaux s'échapper; pullulation d'insectes; accumulation
de résidus putrescibles; bruit des animaux».
- « 13. Produits d'origine végétale. Dépôt d'au moins mille kilos situés à moins de 50
mètres d'habitations d'autrui (... produits végétaux comestibles, ..., silos à
fourrage vert, ... odeurs désagréables ; grande putrescibilité ; danger de
contamination du sol et de la nappe phréatique; pullulation d'insectes».
- « 8. Mammifères (étables ...) dans les zones d'habitat à caractère rural :
mauvaises odeurs, écoulement de matières fécales putrides ou putrescibles;
danger de voir les animaux s'échapper; pullulation d'insectes accumulation
de résidus putrescibles; bruit des animaux».

Comparativement à l'ensemble des inconvénients qui précèdent, l'avis de M. le fonctionnaire délégué auquel fait uniquement référence la motivation de la décision litigieuse du collège des bourgmestre et échevins, stipulait seulement qu'il n'y a pas lieu d'estimer qu'il y a nuisances anormales sur l'environnement, «notamment au niveau olfactif, et cela au niveau des normes établies et pris au niveau de cette exploitation».

Compte tenu de la liste de l'ensemble des inconvénients repris pour chacune des activités d'hébergement de porcs, de bovins et de dépôt de matières végétales, la motivation du fonctionnaire délégué particulièrement succincte et essentiellement

limitée au problème olfactif ne rencontre manifestement pas la gravité des inconvénients que peuvent subir les riverains.

De plus, les requérants dont les immeubles bâtis sont les plus proches du site de la nouvelle construction (minimum de 37 m 40 seulement) seront les premiers à être victimes non seulement des mauvaises odeurs, mais aussi de la pullulation des insectes, de l'écoulement des matières putrescibles, de la fuite toujours possible des animaux qui pâtureront notamment sur la prairie longeant leur jardin, et du bruit résultant tant de l'augmentation importante du charroi qui passera sur la voie d'accès longeant la propriété que du bruit provoqué essentiellement par les pores non seulement et surtout au moment des repas, mais également lors des opérations d'enlèvements hebdomadaires des porcelets au petit matin et des opérations vétérinaires.

Ces multiples inconvénients sont encore accrus par l'implantation non modifiée, pour le futur hangar agricole, d'une porte à double battant située dans la façade latérale droite parallèle à la propriété des requérants.

La description des inconvénients et précisions apportées ci-dessus établissent clairement que les requérants subiront un préjudice grave au regard de l'existence de la construction projetée.

4.1.2. Suppression de la zone tampon initialement prévue

Les inconvénients à résulter de la création du nouvel immeuble seront d'autant plus graves et importants que la condition initialement prévue de créer le long de la limite séparative une zone tampon constituée d'un remblai de terre d'une hauteur d'environ 1,80 m a été abandonnée purement et simplement au cours de l'instruction du dossier alors que de pareilles dispositions auraient permis d'isoler la propriété des requérants et de les mettre à l'abri des nombreux inconvénients qui précèdent.

Le fait que l'administration ait d'autorité et sans justification aucune renoncé sans aucune motivation à de pareilles mesure de protection qui semblaient pourtant s'imposer d'elles-mêmes engendre pour les requérants un préjudice d'autant plus grave que ce dernier aurait dû normalement être évité de la sorte.

4.1.3. Obstacle à la mise en oeuvre du gîte rural projeté

Ainsi qu'il résulte des nombreuses pièces versées au dossier des requérants, ces derniers ont entamé toutes les démarches utiles en vue de réserver une partie de leur immeuble à l'affectation d'un gîte rural avec restaurant; ils ont fait état de ce projet aussi bien lors de l'enquête de commodo et incommodo qu'au cours de l'enquête publique et lors de leur réclamation écrite du 23.01.01.

Qui plus est, la partie de leur immeuble réservée à cette affectation est celle qui correspond à l'implantation des bâtiments et à la partie jardin située le long de la limite séparative litigieuse, leur immeuble d'habitation se trouvant à l'opposé.

Il paraît évident que l'implantation d'un bâtiment à usage d'étable et de porcherie d'élevage vient, dans les conditions actuelles, mettre à néant l'aménagement d'un gîte rural digne de ce nom.

Cette activité complémentaire prévue par la requérante actuellement sans emploi est tout aussi respectable que l'activité accessoire d'élevage porcin prévue par les candidats exploitants. Or, ce gîte rural-restaurant est gravement compromis par la

décision querellée, ce qui constitue un préjudice particulièrement grave pour les requérants.

4.1.4. Préjudice esthétique et de jouissance

Le fait que la double porte coulissante soit restée implantée au milieu du pignon latéral droit de l'immeuble à construire, juste en face du jardin des requérants, leur cause, avec l'ensemble des éléments et inconvénients qui précèdent, un préjudice esthétique et de jouissance grave, compte tenu du fait que ces portes, par nature bruyantes, seront en outre totalement ou partiellement ouvertes et fermées.

Ceci constitue un élément supplémentaire qui vient faire obstacle à la destination de la partie de l'immeuble des requérants, réservée à l'aménagement d'un gîte rural.

4.1.5. Dévaluation de la valeur de l'immeuble des requérants

Ainsi qu'il en a été fait clairement état dans le rapport en date du 27.04.01 versé au dossier de permis d'exploiter du Collège échevinal par l'éco-conseiller communal Benoît LECLERCQ, ce dernier conclut que :

« De manière objective, il faut reconnaître que l'implantation de la parcelle d'élevage» et du bâtiment agricole projeté «provoquera une moins-value pour les terrains voisins». (...) «Vraisemblablement, si le collège délivre l'autorisation d'exploiter le permis d'urbanisme, les voisins introduiront un recours contre cette décision. Des lors, il est important de motiver la décision du collège et de ne pas se limiter aux avis reçus des administrations compétentes».

Combinée avec les éléments qui précèdent, cette considération, si elle devait se réaliser, entraînera assurément pour les requérants un préjudice grave, relativement à la valeur de leur immeuble, dans son ensemble.

4.2. PREJUDICE DIFFICILEMENT REPARABLE

Le préjudice grave ci-dessus décrit serait non seulement difficilement réparable mais effectivement irréparable si le permis attaqué n'était pas suspendu dès lors que les travaux d'excavation pour les fondations sont déjà en cours et qu'une fois construit, le bâtiment agricole abritera l'exploitation de bovins et d'un élevage porcin, en manière telle que l'on voit difficilement comment, à ce stade, les lieux pourraient encore être remis en état, le préjudice devenant alors irréversible pour les requérants tant en ce qui concerne la dévalorisation de la propriété qu'en ce qui concerne 1. l'anéantissement de l'aménagement d'un gîte rural.

Une fois le bâtiment construit, l'aménagement de la zone tampon sera irrémédiablement compromis dans la mesure où le bâtiment une fois construit ne laissera plus d'espace disponible entre les deux propriétés autre que celui réservé à la voie d'accès au nouveau bâtiment, de sorte qu'il n'y aura plus de place pour l'aménagement d'un remblai de terre arboré ou de tout autre espace tampon.

De plus, s'agissant d'une zone d'habitat à caractère rural, rien ne permet de penser que, le bâtiment agricole étant construit et le permis d'urbanisme par hypothèse annulé, un permis de régularisation éventuel puisse encore imposer fût-ce une clôture antibruit en matériaux durs, étant donné qu'il faudrait alors se conformer à la «circulaire ministérielle relative à la clôture des parcelles bâties en zone d'habitat à caractère rural et agricole» du 24.04.85, publiée au mémorial administratif, laquelle

prescrit «dorénavant» que pour les permis de bâtir relatifs aux bâtiments situés dans les zone d'habitat à caractère rural et «En cas de clôture en retrait par rapport à la voirie ou en cas d'obligation de clore tout ou partie de la parcelle, le bosquet, la haie libre ou la haie fruitière pourra être imposée, là où le parcellaire le permet».

Cette circulaire donne en effet la priorité absolue à l'érection d'une clôture sous forme de haie, sauf «B. Lorsqu'il apparaît que la haie ne constitue pas le mode de clôture propre aux lieux concernés, un autre type susceptible de s'intégrer à l'environnement peut être imposé, tels que le mur de maçonnerie ou bois sombres, vernis ou protégés par un enduit, simples et non dépassant (...). A cet égard, on se référera particulièrement au cas où le mur de maçonnerie s'impose en tant qu'élément structurant et traditionnel de l'espace-rue».

Autrement dit, rien ne permet actuellement de penser qu'après annulation, le permis de régularisation éventuel imposerait comme condition l'érection d'un mur suffisamment haut, étant donné qu'il ne restera pas suffisamment de place pour prévoir l'aménagement d'une zone tampon, comme par exemple d'un remblai arboré.

Faute d'espace suffisant en raison de la construction du nouveau bâtiment, le dommage subi par les requérants deviendra définitif et irréversible étant donné que leur propriété, avec toutes les conséquences graves ci-dessus décrites, ne pourra plus jamais être isolée du bâtiment d'exploitation porcin";

Considérant que la seconde partie adverse fait valoir que les risques précités ne sont nullement établis; que la première partie adverse n'examine pas cette question dans sa note d'observations;

Considérant que l'article 1^{er}, alinéa 2, du CWATUP dispose ce qui suit :

" La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager";

Considérant que, en raison de la généralité de la disposition précitée, les autorités appelées à se prononcer sur une demande de permis d'urbanisme doivent avoir égard à l'impact du projet sur l'environnement et, à cette fin, prendre en considération les inconvénients de l'utilisation ou de l'exploitation d'une installation, même si elles ne peuvent pas régler elles-mêmes l'exercice de ces activités; qu'il en va ainsi quelle que soit la zone dans laquelle - ou à la limite de laquelle - est appelé à s'implanter le projet qui fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que le préjudice à prendre en considération n'est pas celui qui découle directement du permis d'exploiter - dans l'hypothèse où un tel permis spécifique est nécessaire - mais celui qui résulte de l'utilisation normale de l'immeuble pour lequel

le permis d'urbanisme est sollicité et que la notice d'évaluation préalable des incidences ou l'étude d'incidences doit décrire;

Considérant qu'en l'espèce, le projet s'implante en zone d'habitat à caractère rural où il faut nécessairement assurer la coexistence harmonieuse de deux fonctions principales (article 27 du CWATUP), à savoir la résidence et les exploitations agricoles, sans prééminence de l'une sur l'autre, et qu'en l'espèce, l'acte attaqué délivre le permis d'urbanisme en considération expresse du fait que l'exploitation agricole correspond à une destination possible de cette zone;

Considérant que le bâtiment dont le permis attaqué autorise la construction est destiné à abriter, outre des engins agricoles, 34 porcs et 20 bovins; que ce bâtiment se trouve à une distance d'à peine cinq mètres du jardin des parties requérantes; que la façade longeant la propriété de celle-ci comporte une porte coulissante de 4 mètres sur 3,50 mètres donnant accès à l'étable; qu'un passage empierré longe la limite séparative des propriétés pour relier l'entrée de l'étable à la voirie; que le nouvel immeuble se trouverait en outre à environ 42,50 mètres d'un bâtiment existant que les requérants voudraient transformer en gîte rural et à 65 mètres de leur habitation;

Considérant que les risques de préjudice grave et difficilement réparable décrits par les requérants doivent être tenus pour établis dès lors que rien dans l'acte attaqué pas plus que dans le dossier administratif ne répond d'une quelconque manière à la réclamation des requérants qui faisaient déjà valoir de tels préjudices;

Considérant que la demande d'astreinte à charge de la ville de Lessines afin qu'elle veille à l'arrêt des travaux si l'exécution du permis est suspendue ne devrait être prononcée que si des indices révélaient que la ville de Lessines n'obtempérerait pas à l'arrêt et n'ordonnerait pas l'arrêt des travaux illégalement poursuivis; qu'en l'occurrence, rien ne permet de supposer que la ville de Lessines n'exécutera pas l'arrêt ainsi que l'y oblige la formule exécutoire; qu'en conséquence, il n'y a pas lieu de prononcer une astreinte,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 2 mai 2001 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Lessines, à Monsieur et Madame Jean-Paul LISON-VERSAVEL pour la construction d'un bâtiment agricole sur un bien sis Ginintreau 7 à 7863 Ghoy, cadastré section A, n^{os} 890a et 888e.

La demande de suspension est rejetée pour le surplus.

Article 2.

La demande d'astreinte est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le neuf novembre deux mille un par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.