

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 117.644 du 27 mars 2003

A.72.913/XIII-261

En cause :

CLANTIN Jocelyne,
ayant élu domicile chez
Me Xavier BEAUVOIS, avocat,
place du Parc 34
7000 Mons,

contre :

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

Partie intervenante :

RABAEY Lionel,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marie DISCRY, avocat,
rue Louvrex 59
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 janvier 1997 par Jocelyne CLANTIN qui demande l'annulation de "la décision du 18 novembre 1996 du collège échevinal de Saint-Ghislain, accordant à Monsieur Lionel RABAEY l'autorisation conditionnelle de construire un hangar pour stocker du matériel, d'agrandir un hangar pour vaches laitières et construire un hangar-étable à BAUDOUR, rue Louis Caty 172";

Vu la requête introduite le 11 juillet 1997 par laquelle Lionel RABAEY demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 15 juillet 1997 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 10 janvier 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 30 décembre 2002, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 janvier 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me X. BEAUVOIS, avocat, comparaisant pour la requérante, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour les parties adverses, et Me E. GREGOIRE, loco Me J.-M. DISCRY, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

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 12 juillet 1996, Lionel RABAEY sollicite l'autorisation de construire un hangar pour stockage de matériel et une extension d'un hangar pour vaches laitières ainsi que la régularisation d'un hangar (étable) sur une parcelle de terrain sise à Baudour, rue Louis Caty, 172, cadastrée section C, n^{os} 256n et 258t2.

Le hangar à régulariser, construit en 1995, est adjacent à une étable construite, selon le demandeur de permis, en 1962 et à un hangar pour stockage de matériel érigé, toujours selon Lionel RABAEY, en 1979.

Le plan de situation et la vue axonométrique joints au dossier font état, outre les quatre silos existants (n^{os} 13 à 16), d'un silo n° 17 à construire.

La requérante est propriétaire de l'immeuble sis au n° 176 de la rue Louis Caty.

Le plan d'implantation joint au dossier n'indique ni les noms des propriétaires voisins, ni les numéros des maisons voisines, mais seulement le numéro des parcelles cadastrales.

2. L'enquête publique donne lieu à deux lettres de réclamations, l'une portant essentiellement sur l'exploitation des bâtiments et l'autre, du 12 août 1996, de Jocelyne CLANTIN, portant sur le bâtiment à régulariser, qui, semble-t-il, est inachevé à cette date; celle-ci insiste sur :

- le passage des animaux à proximité de sa propriété;
- les odeurs dégagées par l'exploitation, et plus particulièrement par le contenu des silos;
- la présence d'un poulailler adossé à l'étable existante dans l'enclos duquel sont entreposées les fientes, juste à côté de sa propriété;
- l'atelier de réparation servant en réalité d'abri pour le bétail.

3. Le 19 août 1996, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Saint-Ghislain donne un avis favorable sur la demande.

4. Le 11 octobre 1996, le fonctionnaire délégué émet l'avis défavorable suivant :

" Considérant qu'au plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09.11.1983 (M.B. du 15.11.1984), le projet se situe en zone d'habitat sur cinquante mètres à front de la rue L. Caty (N.525A), au-delà, zone agricole;

Attendu que la publicité de la demande de permis de bâtir a suscité plusieurs réclamations;

Considérant que ces réclamations portent sur la proximité des bâtiments de ferme par rapport aux habitations voisines;

Considérant que ces réclamations sont fondées en ce qui concerne l'étable à régulariser, située à moins de 7 mètres de la limite de la propriété voisine;

Considérant par ailleurs que le hangar prévu à l'arrière pour stocker le matériel serait réalisé en tôles métalliques pour la toiture et une grande partie des murs;

Considérant que ce matériau n'est pas susceptible de bonne intégration et qu'il y a lieu d'éviter de multiplier davantage les matériaux à mettre en oeuvre;

Considérant que le projet doit être revu de manière à éviter l'implantation d'étables trop près des habitations proches, situées en zone d'habitat, et de prévoir pour le hangar de stockage des matériaux autres que métalliques, s'intégrant dans le contexte bâti (blocs de terre cuite, toiture en asbeste-ciment);

Afin de préserver le bon aménagement des lieux;

Avis défavorable et conclut au refus de permis de bâtir" .

5. Le 21 octobre 1996, le collège des bourgmestre et échevins refuse en conséquence le permis sollicité.

6. Dans une lettre datée du 21 octobre 1996 adressée au fonctionnaire délégué, l'architecte de Lionel RABAEY fait valoir ses observations, notamment en ce qui concerne l'étable à régulariser, dans les termes suivants :

" Il paraît utile de préciser ici que lorsque le terrain à front de la rue Louis Caty a été loti en vue d'y construire des habitations, celui-ci appartenait à un seul et même propriétaire, qui avait également en propriété la ferme concernée!!! Pas d'objections et plus de libertés à l'époque??

Le but principal recherché dans la construction de cette étable est d'améliorer le confort des animaux et non l'augmentation du cheptel actuel.

L'étable actuelle reprise sous «12» dans la vue axonométrique comporte 48 bêtes liées (génisses de 1 à 2 ans). L'augmentation de superficie par l'annexion à celle-ci du hangar-étable repris sous «11» dans la vue axonométrique autorisera l'aménagement de 56 logettes sur caillebotis avec couloir d'alimentation et aire de promenade.

Soit 8 bêtes supplémentaires.

La ferme concernée est du type «laitière» et non «d'engraissement», donc le nombre de bêtes est limité et régi par les quotas laitiers.

A noter également que :

- * les fosses à purin prévues dans ces 2 bâtiments (repris sous «11» & «12» dans la vue axonométrique) disposent d'évacuations des effluents uniquement vers l'arrière (façades OUEST).
 - * les animaux occupant ces bâtiments «11» & «12» accèdent à ceux-ci uniquement par l'arrière (façades OUEST).
- Donc non accessibilité des animaux côté rue (façade EST).

De plus, mes clients proposent de créer une zone tampon plantée entre l'étable «12» et les limites arrière et latérales des propriétés voisines n^{os} 174 & 176 : haie constituée par un mélange de basses et hautes tiges d'essences régionales".

7. Le 7 novembre 1996, alors que le permis a déjà été refusé, le fonctionnaire délégué émet le nouvel avis suivant :

" Considérant qu'au plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09.11.1983 (M.B. du 15.11.1984), le projet se situe en zone d'habitat sur cinquante mètres à front de la rue L. Caty (N.525A), au-delà, zone agricole;

Considérant mon avis du 11.10.1996 et sa motivation;

Considérant les contacts avec le demandeur et la lettre agrémentaire (sic) du 21.10.1996 de l'auteur du projet;

Considérant le peu de bêtes supplémentaires qu'entraînera la nouvelle construction sous rubrique 11;

Considérant le mode d'exploitation des étables sous rubriques 11 et 12 (accès des bêtes, enlèvement des lisiers par l'arrière);

Revu l'avis émis précédemment;

AVIS FAVORABLE

Pour les étables rubriques 11 et 12, l'exploitation se fera uniquement par l'arrière (enlèvement des lisiers, accès des bêtes, etc ...).

Une zone tampon plantée et dense sera réalisée dans l'espace entre les étables rubriques 11 et 12 et les limites arrière et latérales des propriétés voisines n^{os} 174 et 176 (les basses tiges et hautes tiges d'essences régionales).

Pour le hangar stockage de matériel (rubrique 18) les matériaux suivants seront mis en oeuvre : blocs de terre cuite pour les murs extérieurs et ondulés de fibro ciment de ton gris foncé en couverture de toiture".

8. En sa séance du 18 novembre 1996, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis de bâtir sollicité aux conditions émises par le fonctionnaire délégué dans son avis. Le permis n'est pas autrement motivé que par la reproduction dudit avis.

Il s'agit de l'acte attaqué.

9. Entre-temps, le 18 septembre 1996, Lionel RABAEY sollicite l'autorisation d'exploiter la ferme.

Le 21 avril 1997, le collège des bourgmestre et échevins délivre à Lionel RABAEY un permis d'exploiter ayant pour objet l'extension des installations de la ferme sise à Baudour, rue Louis Caty, 172.

Le 20 avril 1998, le collège retire ce permis d'exploiter.

Le 18 août 1998, le collège délivre un nouveau permis d'exploiter assorti des mêmes conditions d'exploitation.

A la suite du recours introduit par Lionel RABAEY contre les conditions assortissant le permis d'exploiter, la députation permanente du conseil provincial du Hainaut modifie, le 9 septembre 1999, les conditions particulières d'exploitation. Cet arrêté fait l'objet du recours introduit le 16 décembre 1999 par Jocelyne CLANTIN (A.88.486/XIII-1489);

Considérant que la requérante prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles 247 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine tel qu'il était en vigueur au moment de l'acte attaqué (CWATUPa) et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en ce que la partie adverse semble ne pas avoir examiné les réclamations introduites dans le cadre de la procédure d'enquête publique préalable et n'a pas fait référence à ces réclamations dans sa décision, alors que les dispositions visées au moyen imposent que les réclamations soient examinées, ce qui suppose qu'elles soient visées dans la décision mais aussi qu'il y soit répondu de manière motivée afin de permettre aux réclamants de connaître, à la lecture de la décision administrative, la raison de l'éventuel rejet de leur réclamation;

Considérant que les parties adverses répondent que, contrairement à ce que soutient la requérante, les réclamations déposées lors de l'enquête publique ont fait l'objet d'un examen circonstancié; qu'elles précisent que, dans son avis défavorable du 11 octobre 1996, le fonctionnaire délégué a expressément souligné que la publicité de la demande de permis de bâtir avait suscité plusieurs réclamations et que celles-ci étaient fondées en ce qui concernait l'étable à régulariser, située à moins de sept mètres de la limite de la propriété voisine; que, dès lors, selon elles, conformément à l'avis défavorable émis par le fonctionnaire délégué, le collège des bourgmestre et échevins a repris à son compte l'examen des réclamations fait par le fonctionnaire délégué et a refusé, conformément à son avis défavorable, le permis de bâtir; qu'elles observent que ce n'est qu'après avoir pris connaissance des arguments déposés par le demandeur que le fonctionnaire délégué a revu son avis et a émis un avis favorable conditionnel de manière à rencontrer les craintes des voisins, à savoir imposer que l'exploitation se fasse uniquement par l'arrière et imposer la réalisation d'une zone tampon entre les étables 11 et 12 et les limites arrière et latérales des propriétés voisines n^{os} 174 et 176; qu'elles en déduisent qu'il ne fait aucun doute que les réclamations ont été prises en compte, des conditions strictes ayant été émises de manière à les rencontrer; que, subsidiairement,

elles rappellent que l'autorité ne doit pas nécessairement répondre à tous les arguments des opposants si sa décision indique les motifs pertinents de droit ou de fait justifiant son appréciation et selon laquelle le projet est compatible avec le bon aménagement des lieux; qu'elles estiment qu'en l'espèce, loin d'avoir rejeté les réclamations, l'autorité administrative en a tenu compte et a émis des conditions strictes de manière à les rencontrer;

Considérant que la requérante réplique notamment que les deux avis du fonctionnaire délégué ne répondent en aucune manière à l'ensemble des réclamations qu'elle a formulées dans le cadre de l'enquête publique; qu'en effet, selon elle, rien n'est dit notamment en ce qui concerne le problème de l'absence d'abreuvoirs sur les prairies, la problématique des odeurs dégagées par le contenu des silos, l'installation du poulailler et le fait que l'atelier de réparation abrite également du bétail, ce qui n'était pas prévu dans la destination initiale du bâtiment;

Considérant que l'intervenant estime que la lettre du 21 octobre 1996 de son architecte examine attentivement les réclamations de la requérante et que le fonctionnaire délégué a motivé de manière précise son avis favorable; qu'il observe que la première partie adverse a repris in extenso cet avis favorable dans l'arrêté attaqué et que celui-ci contient donc une réponse motivée aux réclamations de la requérante, d'autant qu'il fait référence à la lettre du 21 octobre 1996; qu'en ce qui concerne la zone tampon, l'intervenant estime qu'elle est bien définie et rappelle les conditions imposées;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation de l'article 42 du CWATUPa et de la notion de bon aménagement des lieux, en ce que l'acte attaqué régularise ou autorise la construction de bâtiments agricoles qui permettent à Lionel RABAEY d'accroître son cheptel de manière considérable; qu'elle observe que ces bâtiments sont situés à proximité immédiate des maisons d'habitation de la rue Louis Caty et, en particulier, de la sienne; qu'elle estime subir ainsi des nuisances aggravées tant sur les plans visuel, auditif et olfactif que sur le plan de l'accroissement des insectes; qu'elle soutient qu'en outre, la configuration particulière de l'exploitation agricole de l'intervenant fait que le bétail doit nécessairement passer immédiatement derrière sa parcelle afin de joindre les étables aux pâtures, endroit où l'intervenant a placé un râtelier à foin où s'arrête le bétail et où il a déjà également placé un tas de fumier; qu'elle estime que la notion de bon aménagement des lieux, auquel doit avoir égard l'autorité qui statue, impose notamment le respect de la situation de fait existant dans l'environnement de la parcelle concernée par la demande de permis; que, selon elle, la circonstance que la parcelle pour laquelle l'autorisation a été sollicitée est

pour partie en zone d'habitat, pour partie en zone agricole, sans la présence d'une zone d'extension d'habitat qui eut pu jouer entre les deux le rôle de zone tampon, devait amener la partie adverse à une circonspection toute particulière; qu'elle souligne qu'il en allait d'autant plus ainsi que l'habitat résidentiel s'est développé à cet endroit, sur autorisation de la partie adverse et que l'autorité appelée à statuer sur une demande de permis de bâtir ne peut tenir pour inexistants les permis délivrés antérieurement mais a l'obligation de les faire entrer dans son appréciation de la demande de permis de bâtir;

Considérant que les parties adverses répondent que l'autorité administrative a eu égard au bon aménagement des lieux et a tenu compte des incidences du projet sur l'environnement, puisque, dans un premier temps, à la lecture des réclamations déposées lors de l'enquête publique, le fonctionnaire délégué a délivré un avis défavorable sur le projet au motif que l'étable à régulariser était trop proche des habitations voisines et que les matériaux choisis n'étaient pas susceptibles de s'intégrer adéquatement au bâti environnant et que ce n'est qu'ensuite, lorsque le demandeur a déposé une note explicative répondant aux réclamations, que le fonctionnaire délégué a revu son avis défavorable et a délivré un avis favorable assorti de conditions visant à assurer l'intégration du projet au bâti environnant et à sauvegarder le bon aménagement des lieux; qu'elles estiment que l'acte attaqué tient compte des inquiétudes de la requérante en ce qu'il répond à ses griefs; qu'elles soutiennent, tout d'abord, que la construction des bâtiments litigieux ne va pas, contrairement à ce que croit la requérante, permettre d'accroître le cheptel de manière considérable puisque le projet abritera seulement huit bêtes supplémentaires et que le but poursuivi est de permettre d'améliorer le confort des animaux; qu'elles font valoir ensuite que l'acte attaqué est assorti de conditions strictes visant à supprimer les nuisances pour la requérante, d'abord, sur le plan visuel et auditif, par l'imposition d'une zone tampon plantée et dense entre les étables 11 et 12 et les limites arrière et latérales des propriétés voisines n^{os} 174 et 176 et l'imposition de matériaux pour le hangar de stockage, ensuite, sur le plan olfactif, l'autorité ayant imposé que l'accès des bêtes et l'enlèvement des lisiers se fassent uniquement par l'arrière de la propriété de manière telle que la requérante n'aura à subir aucun désagrément occasionné par le passage des bêtes; qu'elles relèvent qu'en outre, les fosses à purin disposent d'évacuations des effluents uniquement vers l'arrière et qu'il est donc impensable que les animaux y accèdent du côté rue; qu'enfin, elles observent que tant le hangar destiné à abriter du matériel que l'extension du hangar destiné aux vaches laitières sont installés au fond de la parcelle de l'intervenant, la requérante n'ayant aucune vue sur ceux-ci; qu'elles estiment que les extensions à réaliser ne semblent pas aggraver les nuisances générées par une exploitation agricole; que, par ailleurs, elles constatent que la requérante reste en défaut de démontrer que l'autorité administrative

a commis une erreur manifeste d'appréciation; que, selon elles, la requérante semble ne pas tenir compte des conditions strictes qui ont été émises par l'autorité et qui permettent d'affirmer que le projet ne nuira pas à l'environnement des riverains; qu'elles font encore valoir que, s'il est exact que la parcelle concernée par le projet s'inscrit, pour partie, en zone d'habitat et, pour partie, en zone agricole, l'extension projetée s'inscrit en zone agricole et n'empiète pas sur la zone d'habitat et qu'il s'agit en réalité de l'extension d'une exploitation agricole et qu'aucune règle de distance ne s'impose; qu'elles concluent que les conditions strictes émises par l'autorité administrative démontrent que celle-ci a eu égard à la sauvegarde du bon aménagement des lieux et aux nuisances du projet sur l'environnement;

Considérant qu'en réplique, la requérante affirme que les parties adverses reconnaissent que le projet générera des nuisances, nuisances qu'elles prétendent supprimées par le respect des conditions assortissant le permis attaqué; qu'elle estime cependant qu'en l'espèce, les conditions assortissant le permis démontrent que l'administration n'a pas examiné à suffisance la compatibilité du projet avec l'environnement immédiat; qu'ainsi, selon elle, le fait que l'accès à la nouvelle étable ne puisse se faire que par l'arrière n'enlève rien au fait que le bétail transitera toujours directement le long de son jardin; qu'elle ajoute que la zone tampon n'est définie de manière précise ni quant à son étendue ni quant à la nature des plantations à y réaliser, de telle sorte que les plantations faites par le demandeur de permis masquent mal l'exploitation agricole, et que les matériaux imposés pour le hangar sont sans incidence sur le gabarit de celui-ci; qu'elle soutient, entre autres, qu'en toutes hypothèses, s'il fallait considérer que la première partie adverse s'est livrée à un examen suffisant de la compatibilité avec le voisinage immédiat, il faudrait constater qu'il y a eu une erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux; que, selon elle, une telle extension n'est pas compatible avec la zone d'habitat qu'elle jouxte directement; qu'elle estime enfin que la première partie adverse devait examiner d'autant plus attentivement la compatibilité du projet qu'il s'agissait d'un permis de régularisation;

Considérant que l'intervenant soutient que l'article 42, § 2, du CWATUPa n'est pas applicable puisqu'en l'espèce, le plan de secteur est respecté, les bâtiments n^{os} 11 et 12 étant à plus de 50 mètres de la voirie Louis Caty et donc en zone agricole; qu'il estime que le fonctionnaire délégué a apprécié souverainement et de façon objective le bon aménagement des lieux et l'incidence sur l'environnement, en tenant compte des réclamations formulées par la requérante et de la situation des habitations voisines; qu'il dépose à son dossier diverses attestations permettant de se faire une idée au sujet de l'intégration de l'exploitation existante dans le bâti environnant; qu'il fait valoir que la

première partie adverse a autorisé la construction d'une étable pour huit bovins supplémentaires en zone agricole, au profit d'une exploitation centenaire, en protégeant les riverains par de nombreuses conditions, lesquels, excepté la requérante, n'ont aucun grief à faire valoir; qu'en l'espèce, selon lui, il n'y a aucune erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'administration;

Considérant, sur les deux moyens réunis, qu'en vertu de l'article 41, § 1^{er}, du CWATUPa, le collège des bourgmestre et échevins est compétent pour délivrer ou refuser un permis de bâtir; que, même lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est requis et qu'il est favorable, il appartient au collège de se faire lui-même une opinion de ce qu'exige le bon aménagement des lieux, ce qui doit ressortir tant du dossier administratif que de la motivation du permis de bâtir conformément à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que si la motivation par référence à l'avis du fonctionnaire délégué peut être admise, encore faut-il que cet avis soit lui-même motivé de manière pertinente et adéquate;

Considérant que si l'appréciation du bon aménagement des lieux relève du pouvoir discrétionnaire de l'autorité administrative, le Conseil d'Etat peut contrôler si celle-ci a bien procédé à cet examen et si les motifs de la décision sont pertinents et admissibles et ne révèlent pas une erreur manifeste d'appréciation; que lorsque la demande a pour objet l'obtention d'un permis destiné à régulariser des travaux réalisés sans le permis préalablement requis, une motivation particulière est nécessaire afin de permettre, tant aux intéressés qu'au Conseil d'Etat, de pouvoir vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'est pas infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant, par ailleurs, que le fonctionnaire délégué appelé à émettre un avis sur une demande de permis de bâtir ne peut tenir pour inexistant l'avis qu'il a émis précédemment sur la même demande; que, s'il n'est pas tenu de maintenir son appréciation antérieure de l'aménagement des lieux, un tel avis contraire ne saurait être admis comme régulier que si, d'une part, il se dégage des motifs de l'avis ou du dossier que la conception nouvelle de l'autorité quant aux exigences de l'aménagement des lieux procède d'un nouvel examen des éléments de fait de l'affaire et si, d'autre part, il n'est pas fondé sur des motifs inexacts; qu'enfin, 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 qui a conduit à son adoption, toutefois, lorsqu'au cours d'une enquête publique, des observations précises sont formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré n'est adéquatement motivé que s'il permet de

comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'en l'espèce, l'avis du fonctionnaire délégué auquel se réfère l'acte attaqué, est tout d'abord motivé par les contacts avec le demandeur et la lettre "agrémentaire (sic)" du 21 octobre 1996 de l'auteur du projet; que ni l'avis du fonctionnaire délégué ni le permis attaqué ne précisent quels sont ces contacts avec le demandeur de permis ou le contenu de ladite lettre, laquelle n'a pas été jointe à la notification de la décision attaquée; que les parties adverses ne prétendent pas que la requérante avait connaissance du contenu de ces contacts ou de la lettre; que, sur ce point, le permis est motivé par référence à un avis non motivé;

Considérant que le permis est ensuite motivé eu égard au peu de bêtes supplémentaires qu'entraîne la construction sous rubrique 11, soit le bâtiment à régulariser; que, dans la lettre du 21 octobre 1996, l'auteur du projet insiste en effet sur le fait que la construction de l'étable aurait principalement pour but d'améliorer le confort des animaux et non l'augmentation du cheptel actuel; qu'il précise que le projet permettra "l'aménagement de 56 logettes sur caillebotis avec couloir d'alimentation et aire de promenade", soit "8 bêtes supplémentaires"; qu'une ambiguïté subsiste : ni le dossier ni le permis attaqué ne permettent de déterminer avec certitude combien de bêtes l'étable n° 12 abritait avant la construction en 1995 de l'étable n° 11; que, compte tenu de sa superficie (346 m²), bien plus vaste que l'étable n° 12 (183 m²), cette étable à régulariser semble permettre d'accroître dans une mesure importante, au regard de la taille de l'exploitation avant 1995, la capacité d'hébergement du cheptel;

Considérant que le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins devaient apprécier l'impact du projet, et donc l'augmentation du nombre de bêtes par rapport à la situation existant avant la construction du bâtiment à régulariser, soit avant 1995; qu'en l'espèce, la motivation du permis ne permet pas au Conseil d'Etat de vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli; que le fonctionnaire délégué et, à sa suite, le collège des bourgmestre et échevins semblent avoir tenu pour acquis le nombre de bêtes hébergées dans le bâtiment à régulariser;

Considérant, enfin, que, dans son premier avis défavorable, le fonctionnaire délégué estimait que le permis sollicité ne pouvait pas être délivré en raison de la proximité des étables avec les constructions voisines sises en zone d'habitat, cette implantation allant à l'encontre des exigences du bon aménagement des lieux; que lors

de cette première appréciation du projet, le fonctionnaire délégué a implicitement considéré qu'un écran de verdure, pourtant proposé par la requérante dans sa lettre de réclamation, n'était pas de nature à remédier aux inconvénients du projet au regard des exigences du bon aménagement des lieux; que, cependant, le 7 novembre 1996, le fonctionnaire délégué a porté une nouvelle appréciation sur la demande sans que l'implantation des bâtiments en projet ait été modifiée, l'avis favorable étant cette fois assorti de la création d'une zone tampon plantée et dense composée de basses tiges et de hautes tiges d'essences régionales, réalisée dans l'espace entre les étables n^{os} 11 et 12 et les limites arrière et latérales des propriétés voisines sises au n^{os} 174 et 176; que la motivation de l'avis ne permet pas de comprendre ce changement d'attitude; qu'outre le fait que le fonctionnaire délégué aurait pu déjà, dans sa première appréciation du projet, prévoir la création d'une zone tampon (cfr réclamation de la requérante dans le cadre de l'enquête publique), il n'exprime pas les raisons pour lesquelles il estime cette fois que la plantation d'une zone tampon serait de nature à remédier aux inconvénients liés à la proximité des bâtiments à construire et à régulariser; que les conditions dont est assorti le permis ne permettent pas plus d'expliquer ce changement d'attitude dans le chef du fonctionnaire délégué; que le nouvel avis ne précise pas en quoi les motifs du précédent avis concernant la proximité des étables des habitations voisines sises en zone d'habitat, et notamment celle du bâtiment à régulariser situé en partie dans cette même zone, et le bien-fondé des réclamations quant à ce, ne seraient plus pertinents;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins, en faisant sienne la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué, s'est approprié les lacunes de cette motivation; qu'il lui appartenait pourtant de motiver particulièrement sa décision en raison, d'une part, de la motivation déficiente de l'avis, lequel constituait un revirement d'attitude, et, d'autre part, de l'objet du permis portant notamment sur un bâtiment à régulariser; que, dans cette mesure, les deuxième et troisième moyens sont fondés;

Considérant que l'examen du premier moyen ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 18 novembre 1996 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Saint-Ghislain accordant à Lionel RABAEY l'autorisation, assortie de conditions, de construire un hangar pour stockage de matériel et une extension d'un hangar pour vaches laitières ainsi que la régularisation d'un hangar (étable) sur une parcelle de terrain sise à Baudour, rue Louis Caty 172, cadastrée section C, n^{os} 256n et 258t2.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 223,11 euros, sont mis à charge des parties adverses à concurrence de 49,58 euros chacune et à charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.