CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 143.878 du 28 avril 2005

A.158.535/XIII-3601

En cause : 1. **de LIEDEKERKE** Guillaume,

2. **SPRIMONT** Jacques,

3. **BURTON** Claire,

ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **HAYEN** Pierre-Yves,

2. **THOME** Jennifer,

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Marc PREUMONT et
Hugues HIERNAUX, avocats,
avenue de Marlagne 165
5000 Namur.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 21 décembre 2004 par Guillaume de LIEDEKERKE, Jacques SPRIMONT et Claire BURTON, tendant à la suspension de l'exécution "du permis d'urbanisme qui fut octroyé à Monsieur et Madame HAYEN-THOME par arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme en date

du 29 juin 2004, ayant pour objet la construction d'un bâtiment pour activité horticole et d'une habitation pour l'exploitant sur un bien sis à 5330 Sart-Bernard, rue Sur les Sarts, cadastré à Assesse, 4ème division, section A, nos 74/2, 76/2, 77, 77/2, 83/2";

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

Vu la requête introduite le 26 janvier 2005 par laquelle Pierre-Yves HAYEN et Jennifer THOME demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 22 février 2005 fixant l'affaire à l'audience du 11 mars 2005 à 10.00 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me S. LEPRINCE, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me G. LEDOUX, loco Mes M. PREUMONT et H. HIERNAUX, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

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. Guillaume de LIEDEKERKE, domicilié Château d'Arville à Gesves, est propriétaire de plusieurs parcelles et d'une maison qui sont situées dans l'entité de Sart-Bernard, commune d'Assesse, à proximité du hameau de Sur les Sarts. Jacques SPRIMONT déclare être domicilié, dans ce hameau, rue Sur les Sarts, 5, et Claire BURTON au numéro 8 de la même rue.

2. Le 13 novembre 2003, Pierre-Yves HAYEN, pompier de profession, et Jennifer THOME, demeurant actuellement rue de Navoie, 25 à Wierde, achètent une terre sise aux lieux-dits "Sur les Sarts" et "Cortil d'Olivier", cadastrée ou l'ayant été section A, n^{os} 74/02, 76/02, 77, 77/02, 83/02n d'une contenance cadastrale totale de deux hectares douze ares quarante centiares. Le bien comprend bois, prairie et un étang.

Il est situé en zone agricole au plan de secteur de Namur (planche 47/8). Il en va de même des maisons qui appartiennent aux requérants ou dans lesquelles ils ont leur domicile mais il semble qu'il s'agisse de bâtisses très anciennes; la troisième requérante affirme ainsi, sans être contredite, que sa maison a été construite dans les années 1840. En fait, tout le hameau est situé dans la zone agricole. Les parties requérantes ne précisent pas quel type d'activités hébergent ces bâtisses, en particulier, les leurs.

3. Le 15 décembre 2003, Pierre-Yves HAYEN et Jennifer THOME introduisent auprès de l'administration communale d'Assesse une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisés à construire sur leur terrain sis rue Sur les Sarts "un bâtiment pour activité agricole et une habitation pour l'exploitant".

Le projet consiste à implanter à cet endroit une activité horticole et à y ériger un entrepôt de 190 m² au sol ainsi qu'une habitation avec bureaux de 132 m² au sol.

La demande est accompagnée d'une lettre d'intention du 10 décembre 2003, laquelle est rédigée comme suit :

" Ayant depuis plusieurs années une activité horticole, un numéro TVA et un registre de commerce, j'ai acheté les terrains rue Sur les Sarts à Sart Bernard repris en zone agricole afin d'y établir mes activités à titre principal et mon logement.

Ma spécialité s'oriente vers la production d'arbres fruitiers, arbustes à feuilles caduques, haies vives et plantes aquatiques.

La vente de ces produits horticoles ne s'effectuent pas au détail mais bien auprès d'entreprises de jardinage avec registre de commerce.

Afin de bien démontrer ma bonne volonté d'une activité conforme à la zone, le permis d'urbanisme peut être lié à l'obligation de réaliser en 1ère phase le bâtiment pour l'exploitation avant celui du logement indispensable à la surveillance et proximité de l'activité.

(...)"".

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement fait également état de l'intention d'assainir l'étang.

4. Le 18 décembre 2003, l'architecte des demandeurs communique à l'administration communale divers renseignements au sujet du projet; il joint notamment la "liste du matériel et activité actuelle du maître de l'ouvrage et spécialisation" et indique que "ces activités sont bien du type para-agricole et donc conforme à la zone".

Une des annexes de la lettre contient le passage suivant :

" ** A raison de deux jours sur trois de travail, le registre de commerce RCN 075312 reprend les activités suivantes :

* vente de combustibles solides (bois de chauffage) nécessitant un stockage relativement important
* parcs et jardins (aménagements, pelouses, plantations, ...)
* travaux agricoles et horticoles

liste non exhaustive.

** Matériel agricole et horticole (matériel lourd)

* 1 motoculteur Goldoni (+ fraise, rouleaux, herse et charrue)
* 1 tracteur horticole 27 CV Goldoni (+ fraise 1m20)
* 1 broyeur à végétaux
* 2 tondeuses
* 1 treuil forestier
* 1 charrue agricole
* 1 tonneau à eau agricole
* 2 remorques à bois
* 1 chariot agricole
* 1 camionnette Transit long châssis (immatriculé)
* 1 véhicule 4 X 4 Mitsubishi L200 (immatriculé)
* 1 remorque 1500 kg

** Petit matériel

* tronçonneuses, débroussailleuses, tailles haie, souffleur, divers, ...

** Stockage de semences, engrais pelouses, bois de chauffage, paille, foin, alimentation chevaux et gallinacés (poules), tourbe, terreau, ...

** A titre propre, élevage de poules et chevaux, culture maraîchère (potager familial)

*** La plupart du matériel lourd doit être protégé par un hangar et/ou des installations fermées (petit matériel coûteux) et ne peut être laissé sans surveillance afin d'éviter tout vol".

5. Le 22 décembre 2003, l'administration communale réclame à l'architecte des demandeurs des précisions au sujet du cubage du bois stocké et de la puissance du matériel.

6. Le 7 janvier 2004, l'architecte répond que la quantité de bois de chauffage stockée à l'extérieur ne devrait pas dépasser 50 stères et il donne la liste des machines agricoles en précisant que le matériel est principalement destiné aux travaux chez les clients extérieurs.

7. Le 15 janvier 2004, la direction générale de l'agriculture du ministère de la Région wallonne émet un avis défavorable :

" L'article 35 du CWATUP précise que la zone agricole ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation agricole. Considérant que l'activité horticole envisagée à titre complémentaire n'est encore qu'au stade de projet; considérant que, vu les superficies disponibles, elle ne représentera qu'une part très marginale du revenu de l'exploitant; considérant que le démarrage de la pépinière ne nécessite pas la construction des bâtiments demandés; considérant enfin que la construction d'une maison d'habitation et d'un hangar destiné à accueillir du matériel d'entreprise de jardin, sans activité principale de production, n'est pas conforme à la zone agricole, sur base de l'article 35 du CWATUP; AVIS DÉFAVORABLE".

8. Le 18 mars 2004, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable pour les raisons que l'activité agricole ne constitue pas la profession "principale" du demandeur et que la création d'une nouvelle exploitation, éloignée d'un bloc de bâtiments agricoles, porterait atteinte aux qualités du paysage, de telle sorte qu'il convient d'implanter l'habitation dans une zone urbanisable.

9. En sa séance du 22 mars 2004, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme sollicité.

10. Le 17 avril 2004, M. et Mme HAYEN-THOME introduisent un recours auprès du gouvernement wallon. Ce recours est motivé comme suit :

" En effet,

1) j'ai la compétence, certificats, diplôme, agrégation conformes aux activités permises dans la zone (voir 6 copies ci-jointes);
2) j'ai le matériel nécessaire pour mon activité, voir liste non exhaustive ci-jointe; ce matériel est actuellement dispersé dans plusieurs garages faute de place;
3) j'ai un numéro de TVA et un registre du commerce pour mon activité;

4) j'ai des clients existants impatients d'un service plus performant et un potentiel de client substantiel;
5) j'ai le financement nécessaire à l'établissement des bâtiments envisagés;
6) j'ai un terrain de +/- 2,30 hectares avec étang, ruissellement, ensoleillement, équipement en voirie répondant parfaitement à l'activité. Cette superficie bien que largement suffisante pour une exploitation rentable peut également être étendue à d'autres parcelles existantes à louer ou à acheter dans la zone agricole;
7) j'ai une obligation de réussite vu les investissements nécessaires;
8) j'ai l'obligation de créer les bâtiments indispensables à mon activité afin d'avoir des locaux et un confort minimum (réfectoire, toilettes, douche, chauffage, ...)
9) j'ai l'obligation de créer des bâtiments indispensables au stockage du matériel;
10) j'ai l'obligation de créer des bâtiments indispensables au stockage et à la manutention des produits;
11) j'ai l'obligation de créer un logement me permettant la surveillance du matériel et des produits coûteux et limitant mes déplacements.

Considérant que je n'ai pas la chance d'hériter d'une exploitation agricole;

Considérant que le rachat d'une exploitation agricole existante n'est pas une obligation prévue par la loi afin d'établir ou de confirmer une activité de ce type;

Considérant que j'ai le droit d'exercer à titre principal ma passion et ma profession en regard de mes diplômes;

Considérant que la loi ne prévoit pas de conditions minimales de superficie, de taille, d'importance des bâtiments, de niveau de rentabilité;

(...)".

11. Le 12 mai 2004, les demandeurs de permis sont entendus; un procès-verbal d'audition est rédigé.

Au cours de la séance du 12 mai 2004 de la commission d'avis sur les recours, trois membres se prononcent en défaveur du projet alors que trois autres membres s'y disent favorables "sur base de la proposition de la D.G.A.T.L.P."(soit l'octroi du permis pour l'entrepôt mais le rejet de la demande pour l'habitation), un des membres favorables au projet souhaitant néanmoins que l'implantation soit revue avec le collège. L'avis en conclut qu'il est réputé favorable aux demandeurs en application de l'article 452/9 (lire : 452/10), troisième paragraphe (lire : alinéa).

12. Le rapport de la division de l'aménagement et de l'urbanisme propose d'accorder le permis pour le hangar, sous certaines conditions, et de le refuser pour ce qui concerne l'habitation :

" Le recours porte sur la construction d'une habitation et d'un hangar sur un terrain situé en zone agricole au plan de secteur. Le hangar est destiné à abriter du matériel pour une activité d'horticulture. Actuellement, le demandeur est pompier et n'exerce pas encore la profession d'horticulteur. Toutefois, au regard des documents présentés, il s'avère que ce dernier a les capacités pour exercer cette profession. Dès

lors, l'Administration propose d'autoriser le hangar dans un premier temps. Par la suite, quand le demandeur sera horticulteur, il pourra solliciter un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation. Moyennant quelques conditions pour le chemin d'accès, le hangar peut être autorisé. Le projet détaille à suffisance la position de l'Administration".

Dans le projet d'arrêté, il est précisé qu'au regard des documents fournis par le demandeur concernant sa capacité d'exercer la profession d'horticulteur, le hangar peut s'envisager pour permettre d'abriter le matériel nécessaire à cette exploitation mais que celle-ci n'existant pas encore, il est prématuré d'autoriser la construction de l'habitation.

13. Le 29 juin 2004, le ministre de la Région wallonne chargé de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme accorde, sous conditions, le permis d'urbanisme tant pour l'habitation que pour le hangar, l'habitation devant être réalisée postérieurement au hangar.

L'arrêté ministériel du 29 juin 2004, qui forme l'objet de la demande de suspension est ainsi motivé :

" (..);

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Considérant que Monsieur et Madame HAYEN-THOME ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 5330 Assesse (Sart-Bernard), rue Sur les Sarts, et cadastré section A, n^{os} 74/2, 76/2, 77, 77/2, 83/2, et ayant pour objet la construction d'un bâtiment pour une activité horticole et une habitation;

Considérant qu'en date du 22 mars 2004, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Assesse a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins a été envoyée aux demandeurs le 1er avril 2004;

Considérant que les demandeurs ont introduit un recours. auprès du Gouvernement en date du 17 avril 2004, et réceptionné le 19 avril 2003; que ledit recours a été introduit dans les formes et délais légaux prescrits à l'article 119, § 1er du Code précité; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code wallon;

Considérant que les parties et la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine ont été invitées à comparaître à une audience devant la Commission d'avis qui a eu lieu le 12 mai 2004;

Considérant que cette Commission a transmis, en date du 22 juin 2004, l'avis suivant :

Considérant que la parcelle est située en zone agricole au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986;

Considérant que le recours porte sur la construction d'une habitation et d'un hangar pour l'activité horticole du demandeur; que le demandeur n'est pas encore horticulteur mais qu'il souhaite en faire sa profession à titre principal;

Considérant qu'en fonction des informations transmises par le demandeur sur l'exploitation envisagée, celle-ci ne relève pas de la procédure du permis unique;

Considérant que l'article 35 du Code wallon stipule que «La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole. Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant. Les refuges de pêche y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche et aux activités récréatives de plein air ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent»;

Considérant qu'au regard des documents fournis par le demandeur concernant sa capacité d'exercer la profession d'horticulteur, le hangar peut s'envisager pour permettre d'abriter le matériel nécessaire à cette exploitation; que toutefois, celle-ci n'existant pas encore, il convient de n'autoriser la construction de l'habitation qu'après celle du hangar;

Considérant par ailleurs, que les chemins, aires de manoeuvres et de stationnement devront être réalisés en matériaux perméables (type dolomie); que la haie vive en bordure de la voirie sera replantée à partir d'essences régionales, que les équipements (eau de ville, électricité) seront pris en charge par le demandeur; que l'étang existant sera réaménagé par le requérant afin de l'oxygéner et de l'épurer à l'aide de plantations adéquates; que les eaux usées seront traitées selon les réglementations communale et régionale actuellement en vigueur;

Vu l'avis défavorable émis par la Direction Générale de l'Agriculture en date du 15 janvier 2004;

Vu l'avis de la Société Wallonne des eaux émis en date du 22 septembre 2003;

Vu les avis de l'IDEG-INATEL en date des 4 et 12 septembre 2003;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement";

Considérant que par requête introduite le 26 janvier 2005, les époux HAYEN-THOME, bénéficiaires du permis attaqué, demandent à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation de l'article 35 du CWATUP, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que du principe de bonne administration qui implique que l'autorité doit procéder à l'examen complet des circonstances de la cause, en ce que l'acte attaqué n'a examiné le caractère agricole au sens de l'article 35 du CWATUP que sous l'angle du caractère principal ou accessoire de l'activité agricole, que la partie adverse a estimé à tort qu'il s'agissait du critère déterminant d'application de l'article 35 et que, de plus, c'est erronément que la partie adverse a estimé que le demandeur en ferait son activité principale, alors qu'il ne s'agit pas du critère requis par l'article 35 mais qu'il appartenait à la partie adverse de vérifier de manière complète, au regard de l'ensemble du dossier, la compatibilité des constructions projetées sur les parcelles concernées avec la zone agricole, le caractère indispensable de cette implantation dans la zone agricole ainsi que l'apparente véracité de l'activité agricole présentée; que notamment, selon eux, cette vérification s'imposait d'autant plus en l'espèce que le permis avait été refusé par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Assesse et que toutes les instances d'avis sollicitées ont émis un avis défavorable (seule la commission d'avis sur les recours a émis un avis réputé favorable, mais très mitigé), mettant en doute le caractère réel de l'activité et relevant l'absence de nécessité d'implanter en zone agricole un bâtiment pour cette activité, ainsi qu'un logement; qu'ils reprochent à la partie adverse de ne pas avoir vérifié si le projet correspond à une véritable exploitation agricole, effective ainsi que le caractère indispensable de l'implantation en zone agricole des constructions nécessaires à l'activité agricole; qu'à cet égard, tout d'abord, en ce qui concerne l'appréciation de l'activité au regard des autres activités actuelles du bénéficiaire du permis, ils observent qu'à côté de sa profession principale, qui est pompier, celui-ci exerce une activité d'entrepreneur de jardins qui est donc déjà exercée à titre accessoire et qui n'est pas une activité agricole ou para-agricole, et que l'exploitation de la pépinière apparaît ainsi comme l'accessoire de l'accessoire, l'intéressé ne souhaitant pas du tout faire de cette exploitation sa profession à titre principal; qu'ensuite, en ce qui concerne l'appréciation au regard de la superficie limitée de la pépinière, ils estiment que la superficie du terrain "du" bénéficiaire du permis, terrain enclavé dans la propriété du premier requérant, est trop réduite pour l'exploitation réelle d'une pépinière, de telle sorte qu'à défaut de pouvoir étendre cette exploitation, l'activité d'entrepreneur de parcs et jardins, impliquant l'utilisation des engins et du matériel à l'extérieur de la zone agricole, constitue comme à présent l'essentiel de l'activité accessoire de l'intéressé, l'implantation d'un hangar et d'une habitation en zone agricole ne se justifiant pas; qu'ils affirment par ailleurs que le caractère indispensable de l'implantation du logement de

l'exploitant en zone agricole, sachant que la condition qu'énonce le permis attaqué subordonnant la construction de la maison d'habitation à celle du hangar, est illogique et inefficace puisque le bénéficiaire du permis souhaite en réalité construire le hangar pour abriter le matériel de son activité actuelle de parcs et jardins et puisque rien en revanche ne garantit le démarrage effectif de la pépinière;

Considérant que la partie adverse observe notamment que si le bénéficiaire du permis n'était pas encore horticulteur au moment où il a formulé sa demande, il souhaite en faire sa profession à titre principal et que l'instruction du dossier, et notamment les documents fournis par le demandeur, révèle qu'il a une capacité d'exercer la profession d'horticulteur puisqu'il dispose du matériel nécessaire pour l'exploitation; qu'elle affirme que, contrairement à ce que plaident les requérants, l'autorité administrative s'est bien assurée de la réalité de l'activité agricole et a vérifié la plausibilité du projet;

Considérant que l'article 35, alinéas 1er et 2, du CWATUP dispose comme suit :

" La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. (...)";

Considérant qu'ainsi, la zone agricole est destinée à accueillir toutes les activités inhérentes à l'agriculture au sens général du terme, c'est-à-dire l'ensemble des activités de culture du sol et d'élevage, intensives ou non; que l'horticulture, soit la culture des jardins, est considérée comme une activité agricole, comme cela ressort des travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997(Rapport, Doc. parlement wallon, 1996-1997, nº 233/222, p. 144); que les entreprises para-agricoles ne peuvent pas être assimilées à des entreprises agricoles et ne trouvent donc plus leur place en zone agricole; que sont seuls admis en zone agricole, en principe, d'une part, les constructions qui sont effectivement affectées à une véritable exploitation et qui sont "indispensables" à celle-ci et, d'autre part, le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession; que les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être implantés dans une zone agricole quelle que soit la profession habituelle ou principale de l'exploitant; qu'en ce qui concerne le logement de l'exploitant, il n'est pas requis que l'agriculture constitue sa profession principale; que le texte initial du projet de décret précisait que l'agriculture devait être la "profession principale" du demandeur qui souhaitait installer son logement; que cette exigence a cependant été abandonnée suite à l'adoption d'un amendement justifié comme suit :

" L'évolution de la société fait que l'activité agricole peut être complétée par une autre activité ou vice et versa. D'autre part, il est opportun de laisser au gouvernement la possibilité de déterminer les autorités compétentes et les critères qui définissent la profession d'agriculteur" (Doc. Parl. wallon, 1996-1997, n° 233/77);

que lors de la discussion de la disposition, le ministre a précisé que "lorsqu'un agriculteur souhaite s'implanter en une zone agricole, l'administration de l'aménagement du territoire adresse avec le permis une demande à la direction générale de l'agriculteur pour savoir si oui ou non la personne exercera bien la profession d'agriculteur" et que "l'ensemble des services décentralisés vérifie les conditions sur le terrain" (Rapport, op.cit., p. 139); que l'auteur du projet a encore précisé lors des travaux préparatoires vouloir éviter que cela aboutisse à ce que l'ensemble de la zone agricole soit occupée par des logements de personnes qui tireraient 5 où 10% de leurs revenus de l'agriculture (Ibid., p. 139);

Considérant que l'article 35, tel qu'il est rédigé, n'exige pas que toutes les activités agricoles, pour lesquelles les bâtiments d'exploitation sont nécessaires ou qui constituent la profession de "l'exploitant", se déroulent au même endroit, siège de l'exploitation, pourvu qu'il n'y ait pas de rupture complète entre l'implantation de ces constructions et le lieu des activités; que, sauf à détourner l'article 35 de sa finalité, il convient de maintenir un lien minimal, non seulement matériel ("constructions indispensables") mais aussi spatial, entre les bâtiments agricoles et l'activité agricole les justifiant, comme il faut que l'activité justifiant l'implantation des bâtiments ne soit pas purement adventice; que, sous peine de substituer son appréciation à celle de l'autorité compétente, le Conseil d'Etat ne peut cependant que procéder à un contrôle marginal;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis d'urbanisme déclare que l'entrepôt et l'habitation se rattachent à une activité unique relevant de l'horticulture; qu'il apparaît qu'une partie au moins de cette activité s'exercera sur les parcelles destinées à accueillir les constructions litigieuses, à savoir la production d'arbres fruitiers, d'arbustes à feuilles caduques, de haies vives et de plantes aquatiques, sans vente au détail mais avec livraison à des entreprises de jardinage (lettre d'intention du 10 décembre 2003); que la capacité de l'intervenant à exercer l'activité d'horticulteur ne peut à cet égard être sérieusement mise en doute, ainsi qu'en témoignent les attestations annexées au recours devant le gouvernement;

Considérant, par ailleurs, que les renseignements communiqués par les intervenants font également état d'activités d'aménagements de parcs et jardins, notamment pour des clients "extérieurs", activités extérieures auxquelles le matériel à

entreposer dans le hangar serait principalement destiné; que de telles activités ne constituent pas une exploitation horticole; qu'il ressort en outre des pièces du dossier de demande que l'entreprise de jardins est bien distincte de l'activité de pépiniériste que souhaite développer l'intervenant, puisque les plantations ne sont pas destinées à l'exercice de cette entreprise mais à être vendues à des entreprises de jardinage; que certes, le matériel dont il dispose pour son entreprise de jardins et qui serait à entreposer dans le hangar, semble pouvoir être aussi utilisé en partie pour l'activité de pépiniériste (par exemple, motoculteur, remorque, ...); que, cependant, dans son avis, la direction générale de l'agriculture considérait que "le démarrage de la pépinière ne nécessite pas la construction des bâtiments demandés", que l'activité horticole "ne représentera qu'une part très marginale du revenu de l'exploitant" et que "la construction d'une maison d'habitation et d'un hangar destiné accueillir du matériel d'entreprise de jardin, sans activité principale de production, n'est pas conforme à la zone agricole"; que, dans son arrêté, le ministre ne rencontre pas cet avis émanant pourtant d'une autorité spécialisée dans l'agriculture, et alors que le législateur avait lors des travaux préparatoires souligné ne pas vouloir que la zone soit occupée par des logements de personnes qui tirent 5 à 10% de leurs revenus de l'agriculture; que le ministre se contente de considérer "qu'au regard des documents fournis par le demandeur concernant sa capacité d'exercer la profession d'horticulteur, le hangar peut s'envisager pour permettre d'abriter le matériel nécessaire à cette exploitation"; que, de même, en imposant la construction préalable du hangar, lequel est destiné principalement à accueillir du matériel servant à l'entreprise de jardin de l'intervenant, le ministre ne s'est pas à suffisance assuré du démarrage effectif de la pépinière qui certes, pour autant qu'elle ne soit pas purement adventice, peut justifier l'implantation du logement du bénéficiaire du permis; que, dans cette mesure, le moyen est sérieux;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les deuxième et troisième requérants font valoir qu'ils auront à subir les inconvénients cumulés de la pépinière et de l'entreprise de parcs et jardins en terme de charroi; qu'ils rappellent qu'ils habitent dans un petit hameau tranquille dont la voirie est particulièrement étroite, ne comportant ni accotement ni trottoir et ne permettant pas le croisement des véhicules; qu'ils font valoir que deux jours sur trois, cette voirie inadaptée devra supporter le charroi des engins agricoles qui se rendent chez les clients où le bénéficiaire du permis exerce son activité de parcs et jardins; que les requérants estiment aussi que le préjudice relatif à l'impact paysager lié aux constructions doit être tenu pour grave; qu'ils s'appuient sur l'avis du fonctionnaire délégué lequel a souligné que la création de cette exploitation porte atteinte aux qualités du paysage; qu'ils rappellent que l'article 35 du CWATUP prévoit que la zone agricole contribue au maintien et à la formation du paysage; qu'ils estiment que les constructions autorisées

présentent une rupture nette dans le paysage, ouvert à cet endroit et souligné par une bande boisée, alors que le premier requérant s'efforce sur les parcelles dont il est propriétaire, de conserver la cohérence et le caractère ouvert du paysage par une gestion réfléchie; que les requérants estiment aussi que le gabarit des constructions autorisées est important et brise la cohérence du paysage, alors que la typologie de l'habitat est caractérisée dans le hameau par un agencement de petits ou moyens volumes groupés;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que les habitations des requérants se situent en zone agricole; que le charroi, même s'il sera essentiellement lié à l'activité d'entreprise de jardin, n'a rien d'exceptionnel dans une telle zone agricole; que les requérants restent en défaut de démontrer que la traversée du hameau par ce charroi non autrement précisé risque de leur causer un préjudice grave difficilement réparable; que, quant à l'impact paysager des constructions, il y a lieu de constater que les parcelles litigieuses ne sont pas situées dans une zone agricole d'intérêt paysager ni dans une zone d'intérêt culturel, historique ou esthétique; que l'exploitation se situe à proximité d'un hameau lui-même inscrit dans une zone agricole; qu'elle est destinée à s'exercer sur un terrain d'une superficie assez réduite; que dans le voisinage du terrain des intervenants, à l'extrémité de la rue sur les Sarts, donc en dehors du hameau, se trouvent également deux bâtisses dont l'une appartient au premier requérant; qu'elles sont affectées à un usage résidentiel; que les requérants ne précisent pas en quoi, en l'espèce, l'implantation choisie pour les bâtiments empêcherait la zone agricole de contribuer au maintien ou à la formation du paysage, si ce n'est par une référence à l'avis du fonctionnaire délégué, lequel avis énonce ce qui suit :

" Considérant que la création d'une nouvelle exploitation éloignée d'un bloc de bâtiments agricoles porte atteinte aux qualités du paysage alors même que l'activité agricole ne constitue pas la profession du demandeur";

que cet avis qui fait dépendre de la profession du demandeur, la réponse à la question de l'intégration des constructions dans le paysage, ne parait pas pertinent; que, quant aux caractéristiques intrinsèques du projet, l'arrêté attaqué impose aux bénéficiaires du permis attaqué plusieurs conditions d'ordre esthétique (chemins et aires de manoeuvre ou de stationnement, haies, aménagement de l'étang), conditions que la demande de suspension ne critique pas concrètement; qu'au demeurant, aucun renseignement concret n'est donné au sujet des dimensions des habitations existant actuellement dans le hameau; que, dès lors, le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de

l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Pierre-Yves HAYEN et Jennifer THOME dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Pierre-Yves HAYEN et Jennifer THOME, liquidés à la somme de 250 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le vingt-huit avril deux mille cinq par :

Mmes	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
	SCHMITZ,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

V. SCHMITZ. S. GUFFENS.