CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 102.360 du 21 décembre 2001

A.109.638/XIII-2370

En cause : **BOTTON** Anne,

ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

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

Partie intervenante :

la Société anonyme
ETABLISSEMENTS MONSEU,

ayant élu domicile chez
Mes François REMY,
Dominique REMY
et Olivier BARTHELEMY, avocats,
rue L. & V. Barré 32
5500 Dinant.

LE PRESIDENT DE LA XIIIe CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 29 août 2001 par Anne BOTTON, tendant à la suspension de l'exécution de "l'arrêté ministériel du 26 juillet 2001 par lequel il est délivré un permis d'urbanisme à la société anonyme ETABLISSEMENTS MONSEU, dont le siège est sis rue Baronne Lemonnier, 122 à Lavaux-Ste-Anne, pour la construction d'un hall de stockage pour céréales et engrais sur un terrain sis rue Baronne Lemonnier cadastré section B, n° 313m";

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 21 septembre 2001 par laquelle la société anonyme ETABLISSEMENTS MONSEU demande à être reçue en qualité de partie intervenante 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 12 octobre 2001 fixant l'affaire à l'audience du 23 octobre 2001 à 11 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 Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la requérante, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me O. BARTHELEMY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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 :

a) Introduction.

Anne BOTTON, domiciliée à Woluwé-Saint-Lambert, avenue J.-R. Collon, 17, est propriétaire d'une maison qu'elle a rénovée et qui est située à Lavaux-Sainte-Anne, rue Baronne Lemonnier, 126 ; elle lui sert de résidence secondaire.

Cette maison est contiguë aux bâtiments de la S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU qui a son siège social au numéro 122 de la rue Baronne Lemonnier et qui y exploite, selon ses statuts, "un commerce de gros et de détail en grains, semences et plantes, céréales et farines, engrais et produits phytopharmaceutiques, aliments pour bétail, pommes de terre et matériel agricole".

Tel est le texte officiel de l'article 3 des statuts, figurant dans l'acte notarié qui a été déposé dans l'affaire A.91.793/XIII-1679.

Dans la présente affaire, la S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU produit une copie non signée de ses "statuts coordonnés au 9/6/2001"; dans ce texte, l'article 3 décrit différemment l'objet social de la société en y ajoutant : "la fabrication d'aliments pour bétail, la transformation des céréales - la culture des céréales, la commercialisation de ses productions ainsi que le commerce de produits phytosanitaires".

b) La première demande de permis (affaire A.91.793/XIII-1679).

2. Le 3 avril 1998, la S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU introduit auprès de l'administration communale de Rochefort une première demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisée à réaliser un "projet d'extension d'un hall de stockage existant pour céréales et engrais" sur la parcelle cadastrée section B, n° 313m.

Cette parcelle est reprise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort.

3. Au cours de l'enquête publique, organisée du 6 au 22 avril 1998, six réclamations sont introduites.

4. Le 30 avril 1998, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable au projet moyennant le respect de trois conditions.

5. Le 19 mai 1998, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Rochefort donne à son tour un avis favorable au projet, moyennant le respect des conditions suivantes :

" - plantation de peupliers d'Italie (haute tige) le long de la rue de Sovette;

- le bruit des moteurs sera limité;

- les conditions qui seront reprises dans le permis d'exploiter devront être respectées;

- le respect scrupuleux des permis de bâtir délivrés jusqu'à présent;

- l'obligation d'effectuer tous les transferts de chargement et de déchargement des marchandises en dehors de la voie publique;

- l'adoption de toutes les dispositions en vue du respect du voisinage, notamment des plantations et des clôtures adéquates".

6. Dans son avis du 29 juin 1998, le fonctionnaire délégué conclut au refus du permis pour les raisons suivantes :

" Vu que la parcelle est reprise au plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural;

Vu(que) le bien se situe dans le périmètre d'application du règlement général sur les bâtisses en site rural (Fagne-Famenne);

Considérant que l'enquête publique prescrite par l'article 330-5° du Code wallon a suscité six réclamations s'opposant au projet notamment pour les motifs suivants :

. bâtiment hors gabarit par rapport au village;

. nuisances dues au bruit, au charroi et aux poussières;

Considérant que l'activité, vu son ampleur, n'est plus compatible avec le voisinage résidentiel;

Considérant que le projet s'inscrit en rupture avec le contexte urbanistique existant, notamment en ce qui concerne le gabarit hors norme du bâtiment et les matériaux utilisés (bardage métallique);

Considérant que le projet ne respecte pas les prescriptions du règlement général sur les bâtisses en site rural aussi bien au niveau du gabarit que des matériaux en élévation et en toiture".

7. En sa séance du 7 juillet 1998, le collège des bourgmestre et échevins refuse en conséquence le permis demandé par la S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU.

8. Le 7 août 1998, la S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU saisit le Gouvernement wallon d'un recours dirigé contre la décision de refus du 7 juillet 1998.

9. Les intéressés sont entendus les 2 octobre 1998 et 8 mars 2000, aucun procès-verbal d'audition n'est versé au dossier administratif.

10. Le 12 février 2000, la S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU adresse un rappel au Gouvernement wallon; ce rappel, dénoncé le même jour au collège des bourgmestre et échevins de la ville de Rochefort et au fonctionnaire délégué, est reçu par son destinataire le 15 février 2000.

11. Le 14 mars 2000, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine rédige un rapport motivé concluant au rejet du recours.

12. Par son arrêté du 16 mars 2000, le Ministre de la Région wallonne chargé de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environement accueille partiellement le recours introduit au nom de la S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU, annule la décision du 7 juillet 1998 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Rochefort et accorde le permis d'urbanisme en imposant le respect des conditions énoncées par le collège.

L'arrêté du 16 mars 2000 est ainsi motivé :

" Considérant que la parcelle se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort, approuvé par arrêté royal du 22 janvier 1979,

Considérant que l'article 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine stipule que : «La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles. Les activités économiques, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage»;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un hall de stockage pour céréales et engrais; que le projet présente une superficie de +/- 1.000 m² et une hauteur de +/- 13 mètres;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée sur base de l'article 330, 5°, dudit Code; que celle-ci a soulevé 6 réclamations;

Considérant que l'entreprise est active dans l'apprologistique agricole; que cette activité relève de l'agriculture au sens général du terme;

Considérant que le projet consiste en une extension d'une entreprise présente sur le même site depuis 1950; que cette entreprise est la seule du village; que son positionnement géographique a beaucoup d'importance pour son activité;

Considérant que l'activité agricole ne doit pas être remise en cause en zone d'habitat à caractère rural; que le projet s'inscrit naturellement dans le contexte bâti et non bâti dans lequel il a sa vocation;

Considérant que le projet ne met pas en cause la structure et l'aspect traditionnel du village; que d'autres réalisations similaires existent dans l'environnement immédiat du village; que le hangar est relativement peu visible;

Considérant, au vu des éléments qui précèdent, que le projet ne met pas en péril la destination générale de la zone;

Considérant, dès lors, que le permis d'urbanisme peut être délivré, aux conditions émises par le collège des bourgmestre et échevins".

13. L'arrêté du 16 mars 2000 est notifié à la S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU par une lettre qui a été envoyée le 21 mars 2000 et qui a été reçue par son destinataire le 23 mars 2000.

14. Le 19 mai 2000, la police de Rochefort donne l'ordre verbal d'arrêter les travaux. Cet ordre est confirmé par le bourgmestre le 24 mai suivant. La S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU poursuivant cependant les travaux, les scellés sont apposés le 7 juin 2000 par la police de Rochefort. La société a, à une date inconnue, saisi le président du tribunal de première instance de Dinant d'une action en levée de scellés en attendant l'arrêt du Conseil d'Etat.

15. Par son arrêt n° 88.579 du 30 juin 2000, le Conseil d'Etat suspend l'exécution du permis d'urbanisme du 16 mars 2000, en considérant comme sérieux le moyen dénonçant la violation de l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

16. Le permis est annulé par l'arrêt n° 100.686 du 8 novembre 2001.

c) La seconde demande de permis (affaire A.109.638/XIII-2370).

17. Le 16 novembre 2000, la S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU introduit auprès de l'administration communale de Rochefort une seconde demande de permis d'urbanisme tendant, comme la première, à obtenir l'autorisation de construire, sur la parcelle cadastrée section B, n° 313m, un hall de stockage pour céréales et engrais. La demande porte également sur la démolition de deux silos à engrais et l'établissement d'une aire de stockage pour palettes et containers. L'accusé de réception est délivré le 23 novembre 2000.

18. La demande est soumise à l'enquête publique du 27 novembre au 12 décembre 2000 ; au cours de celle-ci, M. et Mme BOSTHIJS-BOTTON introduisent une réclamation motivée accompagnée d'un dossier justificatif.

19. Le 27 novembre 2000, la C.C.A.T. remet un avis favorable mais non motivé au sujet du projet.

20. Le 19 décembre 2000, le collège des bourgmestre et échevins rend un avis défavorable qui est justifié par l'application du règlement général sur les bâtisses en site rural et par les réclamations déposées lors de l'enquête publique et se plaignant des nuisances que le projet générera.

21. Le 26 janvier 2001, le fonctionnaire délégué émet à son tour un avis défavorable parce que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses en site rural et parce que, vu les dimensions prises par l'entreprise, celle-ci s'apparente à de l'industrie et n'a plus sa place dans une zone d'habitat à caractère rural, n'étant plus compatible avec le voisinage; l'avis ajoute que le projet s'inscrit en rupture avec le contexte urbanistique existant, notamment en ce qui concerne le gabarit hors normes et les matériaux utilisés.

22. En sa séance du 6 février 2001, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme demandé par la S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU.

Le 7 août 2001, celle-ci a saisit le Conseil d'Etat d'un recours en annulation dirigé contre la décision de refus, la notification de cette décision ainsi que, pour autant que de besoin, l'absence de notification de la décision prise sur recours par le membre compétent du Gouvernement wallon; cette affaire est actuellement pendante sous le numéro A.108.595/XIII-2285.

23. Le 14 février 2001, la S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision de refus de permis. Elle demande à être entendue.

24. En sa séance du 13 mars 2001, le collège des bourgmestre et échevins déclare émettre "un avis favorable à ce recours" en invoquant "des éléments nouveaux et des précisions" qui auraient été apportées au cours de l'audition qui aurait eu lieu le 7 mars 2001.

25. Le 7 mars 2001, la commission d'avis sur les recours émet un avis, longuement motivé, qu'elle qualifie de "nettement défavorable"; le texte de cet avis est reproduit dans le corps du permis d'urbanisme litigieux.

26. Le 4 mai 2001, la S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU envoie un rappel au Gouvernement wallon; ce rappel, envoyé sous un pli recommandé à la poste, est reçu à la Région wallonne le 7 mai 2001.

27. Le 5 juin 2001, la demanderesse de permis écrit vouloir retirer sa lettre de rappel. Le dossier administratif ne contient aucune pièce relative à l'envoi de cette lettre de retrait; selon la note d'observations (page 7), elle aurait été adressée à la partie adverse par télécopie mais cela ne ressort pas du document versé aux débats.

28. Le 13 juin 2001, l'avocat de la demanderesse de permis écrit au ministère de la Région wallonne pour lui rappeler que le délai pour statuer expirait le 3 mai 2001 "au plus tard" et lui demande de lui faire savoir "d'urgence" si une décision a été prise.

29. Le 9 juillet 2001, l'administrateur délégué de la S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU écrit au ministre compétent de la Région wallonne qu'il serait possible de diminuer la hauteur du bâtiment d'un mètre supplémentaire sur le tiers de la surface, "comme indiqué sur le plan", à condition de supprimer de cette partie du bâtiment l'élévateur à godet fixe, commandé par un moteur électrique et de remplacer celui-ci par un élévateur mobile à moteur diesel.

30. Le 26 juillet 2001, le membre du Gouvernement wallon chargé de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement accueille le recours émanant de la S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU, annule la décision de refus du 6

février 2001 et accorde le permis d'urbanisme moyennant la réduction d'un mètre de la hauteur de la partie basse du projet.

L'arrêté du 26 juillet 2001 a été notifié le 31 août 2001 à la S.A. ETABLISSEMENTS MONSEU.

Le préambule de cette décision, qui forme l'objet de la demande de suspension à l'examen, est ainsi rédigé :

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

Vu le recours introduit le 14 février 2001 par M. J-L MONSEU Administrateur délégué des ETS MONSEU S.A., contre la décision du 6 février 2001 par laquelle le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de ROCHEFORT refuse le permis d'urbanisme pour la construction d'un hall de stockage, sur un terrain sis à 5580 ROCHEFORT (LAVAUX-STE-ANNE), rue de la Baronne Lemonier, 122, et cadastré section B, nº 313 m;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins a été envoyée le 9 février 2001 à la société demanderesse;

Considérant que ledit recours, a été réceptionné le 15 février 2001 par l'Administration; qu'il a été introduit dans les formes et délais prévus au Code Wallon; qu'il est dès lors recevable;

Considérant que l'article 120 du Code wallon institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 du même Code; que cette Commission a transmis, en date en 27 mars 2001, l'avis suivant :

« Compte tenu de ce que la demande a pour objet la construction de l'extension d'un hall de stockage pour céréales et engrais sur une parcelle sise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et dans le périmètre d'application du R.G.B.S.R. (Fagne-Famenne) régi par les articles 419 et 425 du CWATUP; que la demande a fait l'objet d'un avis préalable défavorable du 19 décembre 2000 du Collège des Bourgmestre et Echevins relayé par le fonctionnaire délégué pour des motifs liés à la non-conformité du projet aux prescriptions du R.G.B.S.R. et aux nuisances supplémentaires que le projet engendre pour le voisinage (charroi, bruit, ...);

Compte tenu de ce que le recueil du Patrimoine monumental de Belgique, T 22-3, p. 965, précise les caractéristiques du village de Lavaux-St-Anne : étiré le long d'une rue; habitat composé d'anciennes fermes en long formant de petits groupements mitoyens parallèles et en retrait de la voirie; qu'il souligne que "(les) alignements (sont) abîmés par certaines transformations et nouvelles constructions",- que le plan du village, p. 966, ainsi que le plan cadastral confirment que les bâtisses s'implantent en rapport étroit avec la voirie (sur alignement ou en faible recul) et que le bâtiment auquel le projet s'accole et le hangar agricole voisin apparaissent comme les rares exceptions dans cette homogénéité;

Compte tenu de ce que le village de Lavaux compte bon nombre d'habitations reprises à l'inventaire du Patrimoine Monumental de Belgique et notamment

certaines contiguës à la parcelle concernée par le projet (n° 122 et 126 de la rue Baronne Lemonnier); que les qualités urbanistique et architecturale du village ont justifié sa soumission au R.G.B.S.R.; que le Ministre M. Foret ne manque pas de rappeler dans la préface de la plaquette présentant le R.G.B. S.R. (édition 2000) qu'il est "un guide, une philosophie, voire un outil de composition destiné à favoriser un développement cohérent de nos villages" lesquels "représentent une part non négligeable du patrimoine culturel immobilier de Wallonie",

Compte tenu de ce que le projet n'est manifestement pas conforme aux prescriptions du R.G.B.S.R. (articles 419 et 425 du CWATUP) en ce qui concerne :

- l'implantation, devant se faire dans le respect des lignes de force du paysage bâti ou non bâti (article 419 a), lesquelles ont été décrites ci-avant, et dans le respect de l'article 425 a) qui n'est suivi dans aucune des alternatives possibles (soit sur l'alignement, soit sur une limite latérale avec un recul limité);
- la volumétrie, au regard et du rapport façade pignon supérieur à 1,5 en façade Sud-Est (article 425 b), alinéa 1er) et des pentes de versants de toiture inférieures à 35° (article 425 b) alinéa 3);
- la hauteur sous gouttière, en ce que le maximum autorisé, à savoir trois niveaux dont un partiellement engagé en toiture, ce qui correspond à une hauteur sous gouttière maximale de l'ordre de 6 à 6,5 m, est largement dépassée;
- les matériaux de parement et de couverture des toitures (article 425, c);

Compte tenu de ce que par son avis préalable défavorable du 19 décembre 2000, le Collège des Bourgmestre et Echevins n'a pas entendu proposer de dérogations aux prescriptions du R.G.B.S.R.; qu'une des conditions substantielles requises par l'article 114 du Code fait défaut; qu'aucun permis ne peut être légalement délivré;

Compte tenu de ce qu'en audition l'échevin délégué par le Collège des Bourgmestre et Echevins a fait état d'un avis favorable du Collège nouvellement installé; que des motivations liées essentiellement à l'exploitation de l'activité ont été mises en avant (diminution de la charge en termes de bruit, poussière et charroi); qu'aucune motivation d'ordre urbanistique eu regard des dispositions du R.G.B.S.R. n'ont cependant été mises en avant; qu'en tout état de cause,. un tel avis favorable verbal, fût-il confirmé par écrit par la suite, ne consiste, en aucune façon, en la formalité prescrite par l'article 114 du CWATUP; que cette formalité serait même accomplie, quod non en l'espèce, le projet en ce qu'il n'est pas conforme aux articles 419 et 425 du CWATUP quant à l'implantation, la volumétrie et les matériaux porte atteinte à l'essence même du R.G.B.S.R. au travers de trois de ses données essentielles;

Compte tenu de ce que le S.D.E.R. et son chapitre VII. 1. - Mettre en valeur et enrichir le patrimoine bâti encourage notamment l'élargissement des règlements régionaux "en veillant à conjuguer le maintien de la morphologie originelle et la créativité architecturale intégrée" (souligné par nous); que l'expression industrielle du projet ne participe pas à cette créativité et encore moins -comme souligné ci-dessus- à une quelconque intégration; que le S.D.E.R. encourage également à la détermination de périmètres de protection des monuments classés suffisamment larges; que la proximité (plus ou moins 200 m) du Château de Lavaux-Sainte-Anne (même si le projet n'en est pas perceptible) peut justifier d'une attention toute particulière dans la réalisation de nouvelles constructions; que le projet va totalement à l'encontre des objectifs du S.D.E.R. et du maintien de la qualité du cadre de vie, à travers la conservation du patrimoine culturel tourné vers le développement durable, tel que cela figure dans le Contrat d'Avenir pour la Wallonie (P. 111);

Compte tenu de ce que l'article 27 du Code autorise en zone d'habitat à caractère rural l'implantation d'activités économiques pour autant qu'elles ne mettent en péril la destination principale de la zone (résidence et exploitation agricole) et soient compatibles avec le voisinage;

Compte tenu de ce que la société MONSEU a un statut de marchand de grains; que son activité consiste en la réception et le stockage de productions céréalières et la vente d'aliments pour bétail, de produits de soin, d'engrais, semences et pesticides, produits fabriqués par la société elle-même;

Compte tenu de ce que l'activité exercée ne relève pas de l'agriculture au sens général du terme, laquelle se définit comme l'ensemble des activités liées à la transformation du sol pour la production des végétaux et animaux utiles à l'homme; qu'elle ne relève dès lors pas d'une exploitation agricole au sens de la destination principale fixée par l'alinéa 1er de l'article 27 du CWATUP relatif à la zone d'habitat à caractère rural;

Compte tenu de ce que sur la base de la jurisprudence du Conseil d'Etat rappelée par B. Pâques ("Les plans de secteur : prescriptions générales des zones", La réforme du droit wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme Bruxelles, Bruylant, 1998, pp. 128-129) et de l'exposé des motifs du décret du 27 novembre 1997 modifiant le CWATUP (Doc. C.R. W., 1996-1997, nº 233/1, p. 10), que la présente activité constitue une entreprise para-agricole, laquelle relève dans son acception générale des activités économiques visées à l'article 27 du CWATUP, dans son acception particulière, des activités agro-économiques de proximité dont question à l'article 31, § 1er du CWATUP;

Compte tenu de ce qu'avant d'examiner la compatibilité de l'activité exercée avec son voisinage conformément à l'article 27, il n'est pas utile de rappeler que le législateur de 1997, lorsqu'il a créé une nouvelle zone destinée exclusivement à l'activité agro-économique de proximité, a clairement entendu spécialiser ces zones pour en faire des zones mono-fonctionnelles dans lesquelles, vu le type de contraintes environnementales que génèrent les fonctions y admises, celles-ci doivent être isolées dans des zones qui leur sont exclusivement destinées; que partant, le législateur a reconnu que l'intégration de ce type de fonction dans la zone d'habitat à caractère rural ne pouvait se concevoir que dans le respect d'un juste équilibre fondé sur le principe de la mixité de fonctions propres à la zone d'habitat à caractère rural; que, dès lors, la question la compatibilité de l'activité avec la destination de la zone est posée sans qu'il soit besoin d'y répondre définitivement pour les motifs suffisants qui suivent;

Compte tenu en effet de ce que l'activité sur le site étant préexistante à cette modification décrétale, il importe à titre principal de vérifier la compatibilité de ce projet avec le voisinage;

Compte tenu de ce que le projet s'implante au coeur du village de Lavaux-Sainte-Anne où la fonction résidentielle est majoritaire; que dans le rayon de 50 m autour de la parcelle, hormis un hangar agricole sur les parcelles 298 g et h et l'activité de la requérante présente sur le site, la fonction d'habitat est prépondérante;

Compte tenu de ce que l'activité aujourd'hui existante sur le site se développe sur les parcelles 472 r, 311 f et 306 c; que les bâtiments présents sur le site ont un accès direct soit à la rue Baronne Lemonnier, soit à la ruelle Piret;

Compte tenu de ce que l'extension projetée est implantée, au plus proche, à quelques 50 m de l'alignement rue Baronne Lemonnier et à 25 mètres de

l'alignement rue Sovette, que cette implantation se fait en plein coeur d'un îlot non bâti (hormis le hangar agricole sur les parcelles 298 g et H et le hall de la société sur la parcelle n° 306 c) destiné aux espaces cours et jardins; que cette implantation en recul important par rapport aux voiries nécessite une importante aire de manoeuvre destinée au charroi; que tant le charroi que la fonction envisagée par le bâtiment se réalisent dans cet espace principalement destiné à la détente et aux activités de loisirs privés;

Compte tenu de ce que la superficie au sol projetée (près de 1000 m²) est, à l'examen du plan cadastral, totalement démesurée et en rupture complète avec les superficies rencontrées sur les parcelles voisines; que la volumétrie, même si celle-ci a été revue pour une partie du bâtiment dont la hauteur sous faîte est "réduite" à 11,7 m et 7,15 m sous gouttière -la majeure partie du projet présentant une hauteur sous faîte de 13,2 m et 8,65 m sous gouttière n'en reste pas moins totalement démesurée au regard du bâti voisin existant;

Compte tenu de ce que l'extension envisagée est de 1,5 fois supérieure à la superficie de l'entrepôt auquel le présent projet s'accole; qu'outre son gabarit inférieur, l'entrepôt existant est implanté certes en profondeur mais de manière à laisser néanmoins un espace non bâti important sur la parcelle participant à la perception depuis les parcelles voisines d'un espace libre de construction caractéristique de l'espace de cours et jardins; que de surcroît, l'implantation du bâtiment existant s'est réalisée à proximité, et du côté, du hangar agricole existant;

Compte tenu de ce que l'implantation de l'extension envisagée est prévue à 4 m de la limite séparative de propriété de la parcelle n° 315 f; qu'une haie de hêtre commun et un massif de charmes sont prévus notamment le long de cette limite séparative; que si de tels éléments permettent d'atténuer les perceptions lointaines du bâtiment, ils ne sont pas susceptibles de limiter l'effet d'écrasement qu'un pignon aveugle d'une hauteur sous faîte de 11,7 m ne manquera pas d'avoir sur la parcelle n° 315 f;

Compte tenu de ce que la combinaison de cette implantation en intérieur d'îlot et d'une volumétrie importante a pour conséquence de fermer la vue des habitants du n° 126 et perturber celle des habitants des constructions situées sur les parcelles 318 g et 318 f; que la réalisation de ce projet aura également pour conséquence de modifier sensiblement la vue des habitations situées rue de Sovette vers le nord par un volume sans rapport avec le bâti local;

Compte tenu de ce que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement fait état de ce que "le projet génère un impact négatif sur le plan paysager. Celui-ci produit essentiellement à l'échelle locale (perception proche) " (p. 43); que le périmètre de perception (p. 14) établi confirme cette analyse;

Compte tenu dès lors de ce qu'en termes de vues proches, les incidences sur le voisinage sont sérieuses;

Compte tenu de ce qu'en termes de perte d'ensoleillement, la même notice (pp. 20 à 22) fait état d'une perte limitée; que si l'ombre portée paraît effectivement circonscrite, il n'est pas inutile de relever que les heures prises en référence sont tardives dans la matinée (11h sauf en ce qui concerne le solstice d'été (période la plus "favorable" pour l'auteur de projet)) et que la notice ne dit mot quant aux pertes d'ensoleillement pour le n° 126 de 8h à 11h du matin en dehors de la saison estivale, de 7h à 10h du matin durant l'été; que l'extrapolation des données figurant en pp. 21 et 22 permet de conclure que les incidences sont néanmoins réelles;

Compte tenu également de ce que dans l'appréciation de la compatibilité avec le voisinage, "il y a lieu de tenir compte de la nature ainsi que de l'importance de l'activité et de son caractère perturbateur, soit que ce caractère soit intrinsèque, soit qu'il le soit en raison des caractéristiques de l'environnement immédiat" (C.E. (13ème ch.), 24 septembre 1998, Adm. pub. mens., 1998, p. 214.; que si la notice précise que le projet a pour objectif d'augmenter la capacité de stockage en céréales et en engrais (p. 11), elle ajoute que "la S.A. Monseu ne cherche ni à étendre son domaine d'activité, ni à augmenter sa clientèle" (p. 11); de ce que si le point 3.7. CIRCULATION de la notice conclut que le projet devrait alléger la charge du charroi de céréales et diluer la charge du charroi lié à l'approvisionnement en engrais (p; 25), il importe de souligner que :

- si le charroi n'augmente pas, il est néanmoins déplacé depuis la voirie et ses abords vers le projet d'extension par le biais dune aire de circulation et de manoeuvres située à l'arrière des bureaux existants et dans l'espace habituellement dévolu aux cours et jardins, ce qui est l'affectation des parcelles riveraines situées au S.-0. du projet;
- le tableau repris au point 3.7.3. de la notice fait apparaître des données difficilement compréhensibles et correctement indicatives voire incomplètes; qu'ainsi, par exemple, l'on comprend assez mal que le charroi "sortant du site" ne soit pas repris dans le charroi entrant sur le site; que la comparaison avec le charroi actuel moyen journalier est impossible, la même distinction n'étant pas opérée; que même si l'on peut supposer que la distinction entre charroi entrant et sortant est fondée sur une distinction fournisseurs-clients, il n'en demeure pas moins que la comparaison globale avec le charroi actuel s'avère partielle;

Compte tenu de ce que les motifs de réclamation invoqués lors de l'enquête publique sont fondés quant aux dimensions du bâtiment au regard du bâti présent dans ce village soumis au R.G.B.S.R., à l'impact sur le paysage, à l'incompatibilité de l'activité ainsi étendue et les nuisances liées au charroi;

Compte tenu dès lors de ce qu'il se déduit des divers éléments ci-avant énoncés que le projet d'extension n'est pas compatible avec levoisinage au sens de l'article 2 7 du CWATUP;

Compte tenu enfin de ce que le projet par son implantation en intérieur d'îlot, son gabarit démesuré et les contraintes paysagères de vue, d'ensoleillement et de luminosité qu'il génère est en rupture avec le gabarit général et la structure du village tels qu'ils ont été décrits ci-avant, voire avec ses fonctions; que ce projet est de nature à compromettre gravement les circonstances architecturales et urbanistiques locales au sens des articles 452/9 et 108 § 2 du CWATUP;

La Commission émet un avis nettement défavorable».

Considérant que les parties ont été invitées à comparaître à une audition; que celle-ci a eu lieu le 07 mars 2001;

Considérant que la parcelle est située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT adopté par Arrêté Royal du 22 janvier 1979;

Considérant que la parcelle est reprise dans le périmètre du Règlement général sur les bâtisses en site rural pour la zone Fagne-Famenne;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un hall de stockage pour céréales et engrais; que le projet présente une superficie de ± 965 m²; que la

volumétrie, réduite pour une partie du bâtiment, présente une hauteur sous faîte de 11,7 m et 7,15 m sous gouttière; que pour l'autre partie, le projet présente une hauteur sous gouttière de 8,65 m et 13,2 m sous faîte; que le projet porte aussi sur la démolition de deux silos à engrais et sur l'établissement d'une aire de stockage pour palettes et containers;

Considérant que l'article 27 du Code Wallon stipule que "La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles. Les activités économiques, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage";

Considérant que l'entreprise est active dans la logistique agricole;

Considérant que le projet déroge au Règlement général sur les bâtisses en site rural et plus particulièrement en ce qui concerne l'implantation, la volumétrie, la hauteur sous gouttière ainsi que les matériaux de parement et de couverture de la toiture;

Vu l'avis favorable émis par la Commission consultative communale d'Aménagement du Territoire en date du 27 novembre 2000;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a, par délibération du 13 mars 2001, émis un avis favorable à la demande; que cette délibération est motivée adéquatement en faisant état d'éléments nouveaux d'appréciation du projet dans sa globalité;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée sur base de l'article 330 du Code Wallon; que celle-ci a fait l'objet de 11 réclamations portant notamment sur le gabarit du bâtiment, les nuisances liées aux bruits, au charroi, aux poussières, à l'incompatibilité de l'activité de stockage de grain à caractère commercial avec la zone d'habitat à caractère rural ainsi qu'à l'impact négatif de la construction sur le paysage;

Considérant que le projet consiste en l'extension nécessaire du bâtiment existant; que cette extension s'inscrit dans le prolongement du hangar dûment autorisé en 1991; que le gabarit au point d'accroche est similaire en hauteur de faîte et sous gouttière; que le projet propose une diminution de hauteur d'une partie du volume afin de créer une transition avec les gabarits des immeubles voisins;

Considérant qu'une diminution d'un mètre supplémentaire serait de nature à assurer une transition plus harmonieuse pour le bâti voisin;

Considérant que le gabarit projeté est nécessaire pour le chargement et déchargement des camions à l'intérieur du hangar; que cette condition est imposée dans le permis d'exploiter; qu'elle permet de limiter considérablement les nuisances dues à l'activité;

Considérant que le projet global comprend le démontage de deux silos présents sur le site; que la situation générale en sera considérablement améliorée;

Considérant que les matériaux projetés sont identiques au bâtiment existant; qu'il n'y a pas lieu de les multiplier pour conserver une certaine homogénéité;

Considérant que le projet n'est pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone ni son caractère architectural; que l'activité est présente sur le site depuis plus de 50 ans; que le projet est de nature à minimiser le charroi et les nuisances pour le voisinage; que le projet participe pleinement à la mixité raisonnée de la zone d'habitat; que le projet est compatible avec le voisinage;

Considérant dès lors que le permis d'urbanisme peut être délivré sous conditions";

Considérant que, par requête introduite le 21 septembre 2001, la société anonyme ETABLISSEMENTS MONSEU demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie intervenante conteste la recevabilité du recours dans les termes suivants :

" La requérante conteste la recevabilité même du recours introduit par Mme BOTTON;

De manière extrêmement curieuse, Mme BOTTON semble en effet introduire un recours avant même d'avoir officiellement connaissance de la décision qu'elle frappe de recours;

Elle expose en effet que c'est «à la suite de contacts téléphoniques avec l'administration début août 2001» qu'elle a eu connaissance de la décision qui lui est défavorable;

La simple lecture de la requête en suspension et des renseignements qui y figurent permet de constater que Mme BOTTON ne s'en est certainement pas tenue à une connaissance «téléphonique» du dossier mais qu'elle a eu purement et simplement accès au dossier.

Ces informations dont dispose à l'évidence Mme BOTTON sont contraires aux règles qui régissent la procédure en matière de délivrance de permis d'urbanisme et en matière de recours;

Ceci implique de plus violation du principe d'égalité tant il est vrai que la requérante n'a, elle, pas eu accès au dossier;

Ceci justifie de l'irrecevabilité ou à tout le moins du non-fondement du recours";

Considérant que la partie intervenante omet de préciser quelles sont "les règles qui régissent la procédure en matière de délivrance de permis d'urbanisme et en matière de recours" que la requérante en suspension aurait méconnues en téléphonant à l'administration pour s'enquérir de l'existence d'un permis et en obtenant ensuite un accès au dossier; qu'elle n'indique pas davantage en quoi la prétendue violation de ces règles devrait avoir pour conséquence d'entraîner l'irrecevabilité de la requête en suspension ou "à tout le moins le non-fondement du recours";

Considérant qu'ayant participé à l'enquête publique, la requérante en suspension avait le droit de recevoir une notification de la décision litigieuse de la part de l'administration communale, en vertu de l'article 343 du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) qu'il n'apparaît pas des renseignements communiqués au Conseil d'Etat que cette notification aurait été effectuée en l'espèce; qu'elle n'est en tout cas pas prévue à l'article 2 du dispositif de l'arrêté attaqué;

Considérant que rien n'empêche un voisin, spécialement lorsque les autorités administratives s'abstiennent illégalement de lui notifier le permis, de prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des permis d'urbanisme qui sont délivrés, conformément à l'article 444 du même code; que, l'accès au dossier est garanti par plusieurs normes législatives, à savoir, selon le cas, la loi du 12 novembre 1997 relative à la publicité de l'administration dans les provinces et les communes, le décret du conseil régional wallon du 13 juin 1991 concernant la liberté d'accès des citoyens à l'information relative à l'environnement et le décret du conseil régional wallon du 30 mars 1995 relatif à la publicité de l'administration; que la partie intervenante ne précise pas laquelle des dispositions de ces textes législatifs, qui organisent l'accès du citoyen aux documents administratifs, aurait été méconnue en l'espèce;

Considérant qu'aux termes de l'article 32 de la Constitution, "chacun a le droit de consulter chaque document administratif et de s'en faire remettre copie, sauf dans les cas et conditions fixés par la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134";

Considérant quant au principe d'égalité que la partie intervenante ne précise pas en vertu de quelle disposition elle n'aurait pas pu avoir, elle, accès au dossier; qu'elle ne prétend d'ailleurs même pas avoir demandé un tel accès;

Considérant que le demandeur de permis peut jouer un rôle actif dans la procédure de recours administratif devant le Gouvernement wallon; qu'il peut engager la procédure administrative par le recours qu'il rédige; qu'un accusé de réception lui est délivré; qu'il est entendu par l'autorité administrative; qu'il peut être invité à modifier les plans; qu'il peut mettre l'autorité en demeure par l'envoi d'un rappel duquel d'importants effets peuvent découler;

Considérant que le tiers intéressé, même s'il a déposé une réclamation lors de l'enquête publique, est tenu totalement à l'écart de la procédure administrative à laquelle

il ne peut en rien participer; que l'accès au dossier, après la délivrance du permis sur recours, ne saurait, dans ces conditions, être considéré comme lui accordant un avantage discriminatoire par rapport au demandeur de permis, outre le fait que ce dernier n'est pas privé d'un tel accès;

Considérant que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 8, 121 et 452/19 du CWATUP et du principe général de bonne administration en ce que le courrier de retrait de rappel n'a pas été transmis par envoi recommandé à la poste, ni adressé au directeur général de la D.G.A.T.L.P, ni adressé au collège des bourgmestre et échevins, alors que si l'on devait considérer que le demandeur peut opérer un retrait de son courrier recommandé de rappel, ce retrait de rappel doit nécessairement s'effectuer selon le même procédé de l'envoi recommandé, en vertu de la règle du parallélisme des procédures, ce que confirme l'article 8 du CWATUP; que la requérante ajoute que l'admission de l'envoi par télécopie est de nature à rendre possible la fraude, invoquant sur ce point l'arrêt n° 98.121 du 2 août 2001;

Considérant que la partie adverse répond que si le CWATUP ne vise pas le retrait du rappel, la procédure de rappel ne profite qu'au demandeur et que celui-ci peut donc décider de renoncer à cet avantage légal; qu'elle soutient que le dossier administratif laisse apparaître que le demandeur de permis a décidé de renoncer à sa lettre de rappel et qu'il est indubitable que le ministre a pris connaissance de ce retrait le 5 juin 2001, donc avant l'expiration du délai de trente jours, de sorte que ce retrait a valablement été effectué;

Considérant que la partie intervenante soutient qu'aucune disposition législative n'exige que le retrait du rappel soit sollicité par voie recommandée et que l'essentiel est que la lettre de retrait ait pu atteindre son destinataire, tel étant le cas en l'espèce puisqu'il n'est pas contesté par la Région wallonne qu'elle a bien reçu la lettre; qu'elle affirme que l'exigence de l'envoi recommandé ne s'applique pas à tous les envois, certaines dispositions exigeant expressément l'usage du recommandé; qu'elle ajoute que le rappel et le retrait n'ont pas le même objet ni les mêmes effets et prend comme exemple le fait que la demande de permis ne doit pas nécessairement être adressée par voie recommandée à la commune mais peut être également déposée; qu'elle conclut que c'est à tort que la requérante "formule grief à l'encontre d'une décision qui ne souffre d'aucun retard de notification (puisque compte tenu du retrait de rappel qui est intervenu en la cause, aucun délai de notification n'est expiré)";

Considérant que l'article 8 du CWATUP dispose qu'en matière de délais relatifs aux permis et aux recours "tout envoi se fait par lettre recommandée à la poste, le cachet de la poste faisant foi "; que l'article 452/19 du même code stipule que le rappel doit être introduit par lettre recommandée à la poste; que la recommandation postale a pour objectif de donner date certaine à l'acte; qu'il ne peut être recouru à un envoi exclusivement télécopié les mêmes effets qu'à un envoi recommandé à la poste en raison des possibilités de mauvais réglages des appareils de télécopie en ce qui concerne les dates et heures; que le retrait d'un rappel qui doit être formé par lettre recommandée à la poste, à le supposer admissible, doit à tout le moins se faire de la même manière que le rappel lui-même; qu'il suffit de constater qu'en l'espèce le retrait du rappel - à supposer qu'il soit possible aurait été fait uniquement par télécopie; qu'en conséquence, il n'y a eu, en droit, aucun retrait du rappel;

Considérant que l'argument pris par la partie intervenante de la comparaison avec l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme est dénué de pertinence dès lors qu'il n'est pas prouvé qu'en l'espèce, la lettre par laquelle le demandeur de permis déclarait renoncer au rappel, aurait été déposée, contre récépissé, à l'administration compétente en vertu de l'article 452/19 du CWATUP;

Considérant que le premier moyen est sérieux;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 113, 114, 419 et 425 du CWATUP, en ce que le permis litigieux, en autorisant le hall contesté, s'écarte de manière notoire des prescriptions du règlement général d'urbanisme en site rural concernant la Fagne-Famenne, que pourtant le village de Lavaux-Sainte-Anne fait partie des villages couverts par ce règlement, qu'ainsi, le hall litigieux, en s'implantant en intérieur d'îlot, s'écarte de la prescription relative à l'implantation du volume principal (article 425, a), qu'il s'écarte également de la prescription relative à la hauteur (article 425, b), que la pente de la toiture (20°) s'écarte de la prescription imposant 35° minimum et que le rapport façade-pignon en façade sud-est est supérieur à 1,5 (article 425, b), que le projet s'écarte également des prescriptions relatives aux matériaux de parement et de couverture (article 425, c), que pareil écart, radical, n'est en rien justifié dans la motivation du permis; que, dans une première branche, le moyen invoque l'absence de proposition motivée de dérogation du collège des bourgmestre et échevins portant sur le caractère exceptionnel de la dérogation et sur l'intégration du projet au site bâti et non bâti; que selon la requérante, n'équivaut pas à une telle proposition, l'avis favorable du collège qui est intervenu après que le collège fut dessaisi, qui invoque de prétendues précisions et de prétendus éléments nouveaux figurant déjà dans le dossier

initial et dont les motifs sont exclusivement liés à l'exploitation et totalement étrangers à une justification d'ordre urbanistique;

Considérant que la partie adverse répond que l'acte attaqué se réfère à l'avis favorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et à celui du collège des bourgmestre et échevins qui, sur la base d'éléments nouveaux, a décidé d'émettre un avis favorable sur le recours; qu'elle ajoute que l'arrêté attaqué s'attache à expliquer les raisons pour lesquelles le projet est admissible, nonobstant la dérogation au règlement général sur les bâtisses en site rural;

Considérant que la partie intervenante soutient que le permis d'urbanisme aurait été accordé moyennant un certain nombre de conditions qu'il impose de respecter et qui rendraient le projet parfaitement compatible avec les exigences du règlement général d'urbanisme en site rural ainsi qu'avec celles du plan de secteur; qu'elle ajoute qu'elle "rencontrera, par voie de mémoire, les éléments de fait qui retiennent l'attention de Mme BOTTON mais entend dès maintenant s'en référer expressément à la motivation du recours en annulation précité";

Considérant que les articles 113 et 114 du CWATUP disposent comme suit :

" Art.113 Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

Art.114 Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le gouvernement ainsi qu'à l'avis de la commission communale, si elle existe, et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins";

Considérant que si le Gouvernement régional peut également être amené à se prononcer sur une demande de dérogation lorsqu'il est saisi sur recours d'une demande de permis (articles 114, 121 et 123), la dérogation ne peut être accordée par lui qu'en présence d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins; que la motivation de la proposition du collège des bourgmestre et échevins doit porter sur tous les points de la dérogation qui est sollicitée;

Considérant que, comme toutes les autres décisions qui se sont prononcées sur la demande de permis, l'acte attaqué reconnaît que "le projet déroge au règlement

général sur les bâtisses en site rural et plus particulièrement en ce qui concerne l'implantation, la volumétrie, la hauteur sous gouttière ainsi que les matériaux de parement et de couverture de la toiture ";

Considérant que les règles applicables en l'espèce du règlement général sur les bâtisses en site rural sont consignées dans l'article 425 du CWATUP dont le moyen dénonce la violation; que dans sa note d'observations, la partie adverse ne conteste pas que le projet litigieux n'est pas conforme à cette disposition et que la délivrance du permis d'urbanisme requérait donc l'octroi d'une dérogation;

Considérant que la partie intervenante soutient, elle, que le projet, vu les conditions imposées, serait compatible notamment avec le règlement général sur les bâtisses en site rural mais écrit qu'elle rencontrera "par voie de mémoire" les éléments de fait qui retiennent l'attention de la requérante en suspension et déclare se référer à la motivation de son recours en annulation; qu'une telle façon de procéder se situe totalement en marge de la procédure en référé dont elle méconnaît les règles;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement admet elle-même que le bâtiment projeté déroge sur plusieurs points au règlement général sur les bâtisses en site rural, points qu'elle détaille (notice, pages 22 et 23);

Considérant que le dossier administratif ne contient pas de proposition motivée de dérogation émanant du collège des bourgmestre et échevins; que si, en sa séance du 13 mars 2001, le collège a décidé d'émettre un avis favorable au recours, cet avis n'aborde pas la question des dérogations au règlement général sur les bâtisses en site rural et aucun des motifs qu'il énonce n'est en rapport avec le problème des dérogations à ce règlement;

Considérant que le deuxième moyen, en sa première branche est sérieux;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation du plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort, de l'article 27 du CWATUP et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, d'un défaut de motivation interne et d'une erreur manifeste d'appréciation, en ce que le bénéficiaire du permis litigieux, entreprise de grains et d'engrais, ne constitue pas une entreprise agricole mais une entreprise para-agricole à caractère industriel, que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural, que la justification de la compatibilité de l'installation litigieuse avec le voisinage est lacunaire et erronée compte tenu de l'avis de la commission d'avis et des réclamations déposées lors de l'enquête publique, que la motivation du permis porte

uniquement sur le caractère nécessaire de l'extension mais est muette en ce qui concerne les objections émises au sujet de la place d'une telle installation en zone d'habitat et au sein d'un îlot dans un village où la fonction d'habitat est prépondérante et qu'elle minimise l'importance du charroi, alors que les installations non destinées à la résidence ou à l'agriculture ne peuvent être autorisées dans une telle zone que si elles sont compatibles avec le voisinage, que l'étude de compatibilité doit apparaître du dossier et de la décision même, qu'elle doit porter sur tous les aspects pertinents et avoir égard à la destination des espaces concernés ainsi qu'à la nature de l'activité qui s'y déroulera, qu'elle doit rencontrer les principales objections formulées dans les avis et dans les réclamations, que la motivation du permis doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité passe outre ces objections et que le caractère nécessaire de l'installation est inadéquat en droit dans la police administrative de l'urbanisme;

Considérant que la partie adverse répond que, dans l'ancien CWATUP, plusieurs arrêts ont considéré que des entrepôts de grains, exploités à des fins commerciales, pouvaient constituer des entreprises para-agricoles (C.E., ALBERS, n° 63.619, du 17 décembre 1996, C.E. CONSORTS KEMIELS, n° 72.584, du 18 mars 1998); que, selon elle, tout en soulignant que l'entreprise est active dans la logistique agricole, l'acte attaqué s'attache à démontrer que le projet n'est pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone ni son caractère architectural; qu'il relève que l'activité est présente sur le site depuis plus de cinquante ans et que le projet est de nature à minimiser le charroi et les nuisances pour le voisinage et qu'il souligne encore que ce projet participe à la mixité de la zone d'habitat, concluant que ledit projet est compatible avec le voisinage;

Considérant que la partie intervenante estime que le projet est compatible avec le plan de secteur dès lors que :

- la nature des activités est compatible avec le site,
- ses projets ne mettent pas en cause la structure et l'aspect traditionnel du village;
- elle a veillé à prendre au mieux en considération les spécificités de cette zone et notamment les intérêts du voisinage (cfr la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement);
- toute son activité est tournée vers le monde agricole;

qu'elle renvoie aux termes de son recours du 13 février 2001 "tenu ici pour intégralement et expressément reproduit";.

Considérant que selon la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement (page 3), "la demande porte sur la construction d'un hall de stockage pour céréales et engrais, la démolition de deux silos à engrais, l'établissement d'une aire de stockage pour palettes et containers"; que la même notice (page 6) décrit comme suit l'activité de la demanderesse en intervention :

" - Depuis 1954, la société MONSEU est active dans le commerce de produits agricoles.

- Les fermiers lui apportent leur production de céréales et la S.A. MONSEU leur propose des aliments pour bétail, des produits de soins, des engrais et semences.

- La majeure partie des aliments pour bétail vendus sont fabriqués par l'entreprise avec incorporation des céréales livrées par les agriculteurs. L'entreprise possède de nombreuses compositions propres à elle.

- Les engrais sont stockés en vrac ou en sacs et sont revendus aux fermiers.

- Environ la moitié des céréales amenées par les agriculteurs sont conduites et stockées à Floreffe et ramenées à Lavaux-Sainte-Anne au fur et à mesure des besoins";

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que la partie intervenante se livre de facto à une activité mixte, de nature commerciale en ce qui concerne l'achat et la vente de produits agricoles et de nature industrielle consistant dans la fabrication de certains engrais (notice, page 11) ou d'aliments pour bétail (page 6); que le site litigieux lui-même n'abrite pas d'activité agricole sensu stricto, soit des activités de culture du sol ou d'élevage;

Considérant qu'en vertu de l'article 27, alinéa 1er, du CWATUP, la zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles; que le second alinéa de cet article précise que les activités économiques, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les établissements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage;

Considérant que le commentaire du projet qui est devenu le décret du 27 novembre 1997, c'est-à-dire le CWATUP actuellement en vigueur, range les entreprises para-agricoles parmi les "activités agro-économiques de proximité" et cite à titre d'exemples les entreprises de commerce ou de réparation de matériel agricole ainsi que les entreprises de vente ou de transport de produits agricoles (exposé des motifs, Doc, cons. rég. wallon, 1996-1997, nº 233/1, page 10); que le même commentaire ajoute que ces activités, peu compatibles avec une zone agricole ouverte, méritent d'être intégrées dans des zones d'activité économique spécifique (article 31, § 1er, CWATUP), "sans préjudice d'une implantation possible dans la zone d'habitat à caractère rural";

Considérant que, s'agissant d'une activité économique, l'implantation dans la zone d'habitat à caractère rural n'est cependant admissible que si l'activité est compatible avec le voisinage (article 27 CWATUP); qu'il en est ainsi pour l'activité économique, de nature commerciale et industrielle, que la partie intervenante souhaite étendre sur le site litigieux dans de nouveaux bâtiments et que l'arrêté attaqué qualifie de "logistique agricole", soit une activité économique qui, si elle est tournée vers le monde de l'agriculture, ne relève pas elle-même de l'agriculture;

Considérant que l'acte attaqué avance les arguments suivants :

- le projet consiste en l'extension nécessaire du bâtiment existant, autorisé en 1991;

- le gabarit de l'extension, qui s'inscrit dans le prolongement du bâtiment existant, est similaire à celui-ci, est nécessaire au chargement et au déchargement des camions à l'intérieur du bâtiment et permettrait de limiter considérablement les nuisances dues à l'activité;

- la hauteur d'une partie du volume a été réduite d'un mètre par rapport au premier projet, afin d'assurer une transition plus harmonieuse avec le bâti voisin;

- les matériaux sont identiques au bâtiment existant et il n'y a pas lieu de les multiplier pour conserver une certaine homogénéité;

Considérant que le préambule de l'arrêté attaqué termine en affirmant :

" Considérant que le projet n'est pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone ni son caractère architectural; que l'activité est présente sur le site depuis plus de 50 ans; que le projet est de nature à minimiser le charroi et les nuisances pour le voisinage; que le projet participe pleinement à la mixité raisonnée de la zone d'habitat; que le projet est compatible avec le voisinage";

Considérant que ces affirmations générales contrastent avec les objections précises et concrètes qui avaient été avancées pour révoquer en doute la compatibilité du projet avec le voisinage ainsi que, par exemple, l'avis de la commission d'avis sur les recours en témoigne; qu'elles ne permettent pas de comprendre pourquoi la partie adverse a estimé in concreto qu'en dépit de ces objections, l'extension sur le site litigieux de l'activité économique non agricole de la demanderesse de permis est compatible avec le voisinage, compte tenu de toutes les nuisances qui avaient été dénoncées, que ce soit par les réclamations, l'avis du fonctionnaire délégué et l'avis de la commission d'avis sur les recours; qu'ainsi, notamment, rien n'est dit au sujet de l'implantation d'une aire de circulation

et de manoeuvre pour camions à l'intérieur de l'îlot, dans l'espace habituellement dévolu aux cours et jardins et situé immédiatement à côté du jardin du voisin;

Considérant que le fait que la bénéficiaire du permis, qui, conformément à ses statuts, exploite exclusivement un commerce de gros et de détail et une activité de fabrication d'aliments pour bétail ou de transformation de céréales, sans qu'il soit établi qu'une activité de culture de céréales soit présente sur le site litigieux, considère son activité comme, liée au sol" et "tournée vers le monde agricole" ne suffit pas à l'assimiler à une "exploitation agricole" au sens tant de l'article 27 du CWATUP que de l'article 35 du même Code;

Considérant que l'argument selon lequel la compatibilité de l'entreprise avec le voisinage aurait été reconnue lors de l'octroi d'un premier permis en 1991 n'est pas pertinent dès lors que le nouveau projet de l'intervenante implique une extension considérable des bâtiments devant abriter son activité commerciale et dès lors qu'à la différence du permis délivré le 2 mai 1991, l'auteur du permis d'urbanisme attaqué s'est refusé à procéder à l'examen de la compatibilité avec le voisinage de l'activité litigieuse, que le projet a pour effet de transformer; que le fonctionnaire délégué motivait d'ailleurs son avis défavorable par la raison que, vu son ampleur, le projet n'est "plus" compatible avec le voisinage résidentiel;

Considérant que le nouveau CWATUP contient des règles qui, en ce qui concerne les entreprises para-agricoles, diffèrent fondamentalement de celles qu'énonçait l'ancien code sous l'empire duquel a été accordé le permis du 2 mai 1991; que la référence aux arrêts rendus sous l'empire de l'ancien code est dès lors dénuée de pertinence;

Considérant que la réduction de la hauteur d'une partie du bâtiment, à concurrence d'un mètre, ne suffit pas en soi à fonder la conclusion que le projet (et l'activité projetée) serait compatible avec le voisinage en dépit de toutes les objections qui ont été émises, d'autant plus que cette condition reste floue à défaut d'avoir été traduite par une modification des plans et en l'absence d'application de l'article 123, alinéa 2, du CWATUP; que d'ailleurs la diminution de la hauteur est compensée par la suppression d'un élévateur à godet fixe, commandé par un moteur électrique, et son remplacement par un élévateur mobile à moteur diesel (lettre du 9 juillet 2001);

Considérant que le moyen est sérieux;

Considérant que la requérante expose comme suit le préjudice grave et difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" 1. Le risque de préjudice grave résultant de l'exécution immédiate.

La requérante est propriétaire de l'immeuble résidentiel qui jouxte la parcelle concernée par l'implantation du hall industriel.

L'implantation d'un hall industriel démesuré, d'environ 1.000 m2 et d'une hauteur variant d'environ 11 à 13 mètres, selon les volumes du hangar, à quelques mètres du jardin de la propriété de la requérante et à une vingtaine de mètres de la terrasse et du lieu de résidence de la propriété de la requérante, transformerait radicalement la nature du paysage et les caractéristiques des espaces de séjour et de détente de la propriété de la requérante.

Le hall industriel, sis au sud-est de la propriété de la requérante, engendrerait perte d'ensoleillement et de lumière.

Si la notice d'évaluation des incidences fait état d'une perte limitée de l'ensoleillement, encore convient-il de relever, comme le note la Commission d'avis, " que les heures prise en référence sont tardives dans la matinée (11 h sauf en ce qui concerne le solstice d'été (période la plus favorable pour l'auteur de projet) et que la notice ne dit mot quant aux pertes d'ensoleillement pour le n° 126 (*) de 8h à 11 h du matin en dehors de la saison estivale, de 7 h à 10 h du matin durant l'été...
(*)propriété de la requérante

De toute manière, de quelqu'endroit de la propriété de la requérante, de sa terrasse ou des fenêtres de sa résidence, le hall industriel s'imposerait de manière massive et écrasante, en lieu et place d'une perspective dégagée et champêtre qui fait le charme de la propriété.

Qui plus est, le permis litigieux laisse apparaître devant le hall industriel une aire de manoeuvres, de sorte que l'activité de l'entreprise, les allées et venues de camions, les chargements et les déchargements engendreraient des nuisances sonores et de dégagement de poussières qui rendront quasi inviables les lieux de détente à l'arrière de la propriété de la requérante.

Enfin, l'implantation d'un nouveau hall de stockage de grains, à proximité immédiate de la résidence de la requérante, impliquera inévitablement un rapprochement et donc un accroissement des bruits de ventilation de refroidissement des céréales inhérents à ce type d'installation.

La propriété de la requérante perdrait ainsi tout son attrait, voire même sa qualité d'espace résidentiel.

Par ailleurs, dès l'instant où le premier moyen est manifestement sérieux, il convient de relever que la décision litigieuse est dépourvue de toute force obligatoire; dans son arrêt n° 88.579 suspendant les effets du permis précédent, le Conseil d'Etat a précisément considéré que la mise en oeuvre d'un arrêté dépourvu de toute force exécutoire est constitutive d'un préjudice grave difficilement réparable.

2. Le caractère difficilement réparable du préjudice

Il y a préjudice grave difficilement réparable quand il serait extrêmement difficile, sinon impossible, de rétablir les choses dans leur pristin état, à la suite de l'annulation d'un acte litigieux.

Tel est le cas, de jurisprudence désormais bien établie, de toute construction érigée illégalement; en effet, si la démolition d'une construction jugée irrégulière n'est théoriquement pas impossible, elle n'en est pas moins tout à fait incertaine comme l'atteste la pratique.

Qui plus est, une démolition potentielle n'interviendrait qu'à l'issue d'une procédure extrêmement longue, de sorte qu'une éventuelle démolition ne réparerait pas de manière adéquate le préjudice subi pendant les années de procédure";

Considérant que le projet litigieux consiste en l'implantation, au coeur du village de Lavaux-Sainte-Anne, d'un entrepôt de type commercial dont les dimensions paraissent imposantes compte tenu d'une telle localisation : 40 mètres sur 25 mètres (soit près de 1.000 m² pour une hauteur sous faîte allant de 11m70 à 13,20 mètres et une hauteur sous gouttière comprise entre 7,15 et 8,65 mètres;

Considérant le permis attaqué impose une réduction de hauteur d'un mètre pour la "partie basse" du projet mais à défaut d'établissement de nouveaux plans, de tout document justificatif et d'application de l'article 123, alinéa 2, du CWATUP, il est impossible de déterminer avec exactitude les répercussions de la réalisation de cette condition sur le préjudice dont se plaint la requérante; qu'en tout état de cause, la modification qui ne concerne que la "partie basse" du projet et qui fait passer la hauteur de 11,70 mètres à 10,70 mètres n'est pas de nature à modifier fondamentalement les données du problème; qu'en outre, la diminution de la hauteur est compensée par la suppression d'un élévateur à godet fixe, commandé par un moteur électrique, et son remplacement par un élévateur mobile à moteur diesel (lettre du 9 juillet 2001);

Considérant que le nouvel entrepôt est destiné à s'implanter en arrière-zone, perpendiculairement à un entrepôt existant, et se trouverait précédé d'une "aire de manoeuvre" qui serait empruntée par des camions chargeant ou déchargeant des engrais et des céréales; qu'il est situé sur le terrain contigu à celui de la requérante et ce, à une distance d'environ 32 mètres de l'habitation de celle-ci et à 4 mètres de son jardin; qu'il est orienté au sud-est de cette habitation; que l'aire de manoeuvres jouxte le jardin de la requérante, à proximité immédiate de la façade arrière de l'immeuble occupé par celle-ci et donc à proximité immédiate de la terrasse implantée à cet endroit;

Considérant que la requérante craint que la réalisation du projet ne porte atteinte à son cadre de vie par cela qu'elle engendrerait une perte d'ensoleillement et de lumière, supprimerait la vue à partir de sa terrasse ou de ses fenêtres arrière et provoquerait des nuisances sonores en raison des allées et venues de camions ainsi que l'emploi de ventilateurs; que ces craintes trouvent un appui dans les plans versés aux débats et, concernant plus particulièrement la suppression des vues, par les photographies

communiquées par la requérante; qu'elles trouvent même un appui dans le notice d'évaluation des incidences sur l'environnement en ce qui concerne la vue (page 19) et en ce qui concerne le bruit (page 25); que, si la notice tente de minimiser certains éléments du préjudice, ceux-ci sont confirmés par l'examen approfondi auquel a procédé la commission d'avis sur les recours qui a notamment critiqué les considérations consacrées dans cette notice à la perte d'ensoleillement et au calcul du charroi; qu'il ressort de l'examen des moyens que le permis attaqué ne répond pas à ces objections, ni aucune étude préalable d'ailleurs;

Considérant que lesdites craintes sont constitutives d'un risque de préjudice grave compte tenu :

- des dimensions du bâtiment qui restent imposantes;

- de son implantation dans un village, à proximité immédiate de la résidence de la requérante, dans un intérieur d'îlot et dans un espace normalement réservé aux cours et jardins s'agissant d'une zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural;

- de la configuration des lieux qui fait que l'extension litigieuse se trouve dans le champ de vision à partir de la façade arrière de la maison de la requérante;

- de l'absence d'examen valable consacré à la compatibilité avec le voisinage de l'activité commerciale et industrielle dans et devant le nouveau bâtiment (comportant le passage de camions, l'emploi de ventilateurs), absence dénoncée par le troisième moyen, tenu pour sérieux, et cela même s'il s'agit d'une activité préexistante dès lors qu'elle risque de s'intensifier à plus grande proximité de la résidence et du jardin de la requérante;

Considérant que le risque de préjudice allégué est grave et difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme ETABLISSEMENTS MONSEU dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté ministériel du 26 juillet 2001 par lequel il est délivré un permis d'urbanisme à la société anonyme MONSEU, dont le siège est sis rue Baronne Lemonnier, 122 à Lavaux-Ste-Anne, pour la construction d'un hall de stockage pour céréales et engrais sur un terrain sis rue Baronne Lemonnier cadastré section B, n° 313m.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme ETABLISSEMENTS MONSEU, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

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

Le Greffier, Le Président,

G. SCOHY. M. HANOTIAU.