

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 98.262 du 13 août 2001

A.103.853/XIII-2160

En cause : **BAZIER** Geneviève,
 ayant élu domicile chez
 Mes Jean-Marie DERMAGNE
 et Graziella MARTINI , avocats,
 rue de Behogne 78
 5580 Rochefort,

 contre :

 la Ville de Gembloux.

LE PRESIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS
SIEGEANT EN REFERE,

Vu la demande introduite le 25 avril 2001 par Geneviève BAZIER, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Gembloux le 4 octobre 2000 relatif à la construction d'une habitation, d'un centre de reproduction et d'élevage de chevaux et d'un patio à Beuzet, rue de la Station (ou rue de la Bolette), parcelle cadastrée section C, n° 147b;

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

Vu le rapport de M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 18 juillet 2001 fixant l'affaire à l'audience du 27 juillet 2001 à 10 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 ses observations, Me DERMAGNE, avocat, comparaissant pour la requérante;

Entendu, en son avis contraire, M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

Le 17 avril 2000, Jean Collart, docteur en médecine vétérinaire, a introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction, à Beuzet (Gembloux), d'une habitation familiale, d'un centre de reproduction et d'élevage (de chevaux) et d'un patio d'accueil.

Selon les prescriptions du plan de secteur de Namur, arrêté par l'exécutif régional le 14 mai 1985, les lieux sont situés en zone agricole. Il ne s'y applique ni plan particulier d'aménagement ni permis de lotir mais la ville de Gembloux satisfait aux conditions de "décentralisation" prévues par l'article 107, § 1^{er}, 3°, du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de sorte que l'avis préalable du fonctionnaire délégué n'était pas requis.

Suivant la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, le projet n'est soumis ni à étude d'incidences ni à permis d'exploiter au titre de la réglementation des installations classées. Une annexe à la notice précitée s'efforce, notamment, de souligner la bonne intégration des installations au site et leur faible impact visuel. Les deux documents décrivent les systèmes de traitement et d'évacuation des eaux usées, par microstation d'épuration reliée à un réseau d'épandage, et la gestion des effluents de l'élevage.

Le 12 avril 2000, l'administration régionale de l'agriculture s'était déjà opposée au projet en raison de ce que le pavillon d'accueil, où pourraient loger les propriétaires des chevaux hébergés, ne constituerait pas un bâtiment indispensable à l'exploitation et méconnaîtrait ainsi les prévisions de l'article 35 du CWATUP. En outre, l'implantation et la taille des bâtiments entraîneraient une perte trop importante de surface agricole utile et les dimensions de l'habitation de l'exploitant seraient excessives pour une seule famille. Il conviendrait, à tout le moins, que la construction du logement de l'exploitant soit conditionnée par l'achèvement des installations d'élevage.

Par une lettre au bourgmestre datée du 20 avril suivant, le demandeur de permis et son architecte ont longuement réagi à cet avis en y relevant plusieurs inexactitudes. Notamment, il ne s'agirait pas d'une clinique vétérinaire - installation qui requiert l'agrément de l'ordre professionnel concerné - mais d'un élevage de chevaux. Le pavillon d'accueil devrait être considéré comme un gîte à la ferme et serait indispensable au bon fonctionnement des installations.

L'avis aurait aussi exagéré les dimensions des bâtiments, dont l'implantation aurait été étudiée en sorte qu'ils s'intègrent au mieux au relief du terrain.

Le permis qui constitue l'objet des recours a été délivré le 4 octobre 2000 et porte les motifs suivants :

" Considérant que le projet porte sur la construction d'un centre d'élevage et de reproduction de chevaux, de niveau international, visant à prendre en charge toute la filière, à savoir les manipulations embryonnaires, l'insémination, la naissance, le

débouillage, le dressage et la commercialisation; que le nombre de box est limité à 44, ce qui permet d'envisager une production, à terme, de 30 à 40 poulains par an;

Considérant qu'un tel établissement est une exploitation agricole non liée au sol; que la construction d'une piste intérieure se justifie puisque la vente des animaux suppose leur dressage préalable; que les différents locaux techniques envisagés sont conformes et proportionnels à l'activité projetée; que rien ne permet de penser qu'il s'agira d'une clinique dans la mesure où l'objectif annoncé est d'assurer une reproduction sélective de haut niveau, ce qui justifie la construction de locaux réservés à l'usage exclusif de l'exploitation tels que salles d'accouchement ou d'insémination, laboratoires, transfert d'embryon,...; que le demandeur présente une formation adéquate et une expérience dans le secteur concerné;

Considérant que l'implantation de l'habitation de l'exploitant à proximité du site d'exploitation se justifie afin d'assurer une surveillance continue; que sa superficie au sol n'est nullement démesurée; que le nombre de chambres est limité à quatre; que la répartition et l'affectation des locaux (notamment la présence d'une seule cuisine) exclut une affectation multifamiliale;

Considérant que, dans le même cadre, le patio d'accueil est indispensable à l'exploitation projetée; qu'il peut se comprendre, vu la valeur des chevaux hébergés, que l'exploitant puisse accueillir sur place les candidats acquéreurs ou les propriétaires de chevaux (venant parfois de l'étranger) pris en charge par le centre de reproduction et d'insémination;

Considérant que la parcelle ne fait pas partie d'un bloc agricole homogène en telle sorte que la perte de superficie agricole utile, réduite en l'espèce, se justifie pour l'exploitation envisagée, elle-même à fonction agricole;

Considérant qu'un tel centre d'élevage et de reproduction de niveau international est conforme à un des objectifs essentiel poursuivi par la ville de Gembloux qui veut se positionner en centre agronomique de réputation internationale;

Considérant que le projet est conforme au schéma de structure communal et au règlement communal d'urbanisme qui affecte le bien considéré, respectivement, en unité d'exploitation à vocation agricole et en espace vert;

Considérant que l'implantation du centre d'élevage respecte au maximum les courbes de niveau afin d'éviter des modifications importantes du sol; que, comme l'indique la notice d'évaluation préalable des incidences, le bâtiment d'exploitation est orienté de telle manière que sa perception, pour toute personne s'y rendant et devant emprunter la rue de la Bolette, se fera avant tout à partir de son pignon situé au nord-ouest; que l'impact paysager du projet est limité par le fait qu'il s'implante à proximité d'une zone déjà urbanisée et en face d'une exploitation agricole existante; qu'en effet, il n'est pas souhaitable d'implanter ce genre de bâtiment au sein d'une plage agricole vierge et isolée;

Considérant que l'architecture est simple et cohérente dans les jeux des volumes et des matériaux; que ces derniers sont notamment constitués de plaques ondulées ETERNIT de ton noir pour les couvertures, ce qui correspond à la typologie architecturale en zone agricole; que le matériau de parement imite les planches de bois dans le souci d'une bonne intégration dans un espace agricole; que de même, tant le patio d'accueil que l'habitation privée présentent une architecture sans heurt ou originalité excessive en telle sorte qu'ils s'intègrent à l'environnement bâti ou à établir sur le site concerné;

Considérant que le schéma d'égouttage est décrit dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et répond aux exigences en matière de protection de l'environnement, notamment par le recours à une station d'épuration; que l'absence d'égouttage dans les box se justifie par le recours à un produit breveté par la Faculté agronomique de Gembloux, étant l'Ambiose; que la société fournissant le produit vient récupérer celui-ci après son usage et se charge de le recommercialiser pour les cultures; que les eaux pluviales sont recueillies par un groupe hydrophore qui aliment (sic) l'exploitation et l'habitation privée du demandeur;

Considérant que le charroi généré par une telle activité est constitué par les allées et venues des visiteurs, des camions de livraison de nourriture et autres produits outre les déplacements de chevaux entrant ou sortant; que, de par le nombre réduit d'animaux hébergés, cette circulation est nécessairement limitée et en tout cas inférieure à celle d'une exploitation d'élevage intensif de bétail; que la voirie desservant le site est suffisamment équipée, suivant la situation des lieux, et présente un gabarit permettant d'absorber sans difficulté le charroi envisagé, ce que confirme la présence d'autres exploitations agricoles le long de la voie;

Considérant que les externalités du projet sont limitées dans la mesure où l'élevage de chevaux produit fort peu de nuisances sonores ou olfactives; qu'aucun épandage n'est prévu; que, s'agissant d'une exploitation hors sol, les animaux seront fort peu à l'extérieur; que si tel est le cas, ils devront, logiquement, se situer dans un espace clos; qu'aucun danger pour la sécurité des riverains ne doit donc être crainte (sic); que par la limitation des rejets extérieurs et leur traitement, on ne peut craindre une menace pour les exploitations agricoles environnantes;

Considérant que l'exploitation n'abritera aucun dépôt de produits inflammables, machines bruyantes ou rejetant des produits polluants dans l'atmosphère;

Considérant qu'il convient de s'assurer que le demandeur ne se contentera pas de réaliser sa maison d'habitation sans construire le centre d'élevage; (...)"

L'autorisation prévoit que les bâtiments destinés aux animaux devront être achevés avant d'entamer la construction de l'habitation de l'exploitant.

Le même jour, un premier permis qui avait été délivré le 26 avril 2000 et qui était dépourvu de motivation fut retiré par son auteur;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 285 du nouveau code wallon, de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et de son arrêté d'exécution du 31 octobre 1991, et de la violation de formalités prescrites à peine de nullité; que, selon elle, l'essentiel des pièces du dossier auraient été déposées après l'avis négatif de l'administration de l'agriculture; que la notice d'évaluation ne porterait que sur la maison d'habitation et que les plans produits n'indiqueraient pas la présence, la nature et l'affectation des constructions voisines;

Considérant que la partie adverse n'a déposé ni note d'observations ni dossier administratif; que, ce faisant, elle a violé l'article 11 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat; que, de surcroît, elle s'est abstenue d'être présente ou représentée à l'audience; qu'en vertu de l'article 4 du même arrêté, elle est censée acquiescer à la demande de suspension;

Considérant que l'avocat de la requérante a fait savoir au Conseil d'Etat, par lettre du 26 juillet 2001, que celle-ci ne se désiste pas des recours qui ont été introduits,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Gembloux le 4 octobre 2000 relatif à la construction d'une habitation, d'un centre de reproduction et d'élevage de chevaux et d'un patio à Beuzet, rue de la Station (ou rue de la Bolette), parcelle cadastrée section C, n° 147b.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^{ème} chambre des vacations, siégeant en référé, le treize août deux mille un par :

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

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.