

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 111.664 du 17 octobre 2002

A.66.908/XIII-2159

En cause : **BERSOUX** Martine,
ayant élu domicile chez
Me Philippe VAN DAMME, avocat,
En Mi-la-Ville 17
4020 Jupille,

contre :

1. **la Commune de Chaudfontaine,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée
TRANSPORTS CHARLES BONESIRE ET FILS,
rue Géloury 4
4050 Chaudfontaine.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 décembre 1995 par Martine BERSOUX qui demande l'annulation du permis de bâtir délivré le 2 octobre 1995 par la commune de Chaudfontaine à Charles BONESIRE, rue de Géloury 4 à 4050 Chaudfontaine, référence URB/Y.M./a.v. - 1066/95- registre des permis de bâtir n° 3575/95;

Vu la requête introduite le 19 juillet 1996 par laquelle Charles BONESIRE, "agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité de gérant de la S.P.R.L. TRANSPORTS CHARLES BONESIRE ET FILS", demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 29 juillet 1996 accueillant cette intervention;

Vu l'arrêt n° 99.916 du 18 octobre 2001 rouvrant les débats et chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général de poursuivre l'instruction;

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

Vu l'ordonnance du 28 février 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la requérante;

Vu l'ordonnance du 1^{er} août 2002, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 octobre 2002;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. VAN DAMME, avocat, comparaisant pour la requérante, et Me S. MOENS, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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

Considérant qu'il y a lieu de s'en référer, pour l'exposé des faits et des antécédents de la procédure, à l'arrêt n° 99.916 du 18 octobre 2001;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 170 et 171.1.2.2. du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en vigueur à l'époque (CWATUPa); qu'elle expose que l'acte attaqué "fait sien l'avis du fonctionnaire délégué en ce qu'il considère le projet compatible avec la zone telle que reprise au plan de secteur de Liège, à savoir une zone d'habitat à caractère rural, alors que l'article 170 du CWATUP n'autorise en zone d'habitat que des activités de commerce, de service, d'artisanat et de petite industrie, et pour autant que celles-ci ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement";

Considérant que les articles 170.1.0 et 171.1.2.2 du CWATUPa sont rédigés comme suit :

" Article 170.1.0.

Les zones d'habitat sont les zones destinées à la résidence ainsi qu'aux activités de commerce, de service, d'artisanat et de petite industrie, pour autant qu'elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement, aux espaces verts, aux établissements socio-culturels, aux équipements de service public, aux équipements touristiques, aux exploitations agricoles.

Ces installations, établissements et équipements ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu'ils soient compatibles avec le voisinage immédiat".

" Article 171.1.2.2.

Les zones d'habitat à caractère rural sont destinées à recevoir l'habitat en général ainsi que les exploitations agricoles";

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que des établissements, installations ou équipements qui ne sont pas liés à la résidence ou à l'exploitation agricole peuvent être autorisés dans les zones d'habitat à caractère rural dans les mêmes conditions que dans les zones d'habitat; que, toutefois, l'autorité ne peut délivrer le permis de bâtir que si l'activité projetée est compatible avec la fonction essentielle de la zone, à savoir l'habitat, et si l'établissement est compatible avec le voisinage immédiat, et donc qu'il ne constitue pas un obstacle à ce que la fonction des lieux soit respectée;

Considérant qu'il n'est pas contesté qu'à l'époque de l'introduction de la demande, l'entreprise de transport BONESIRE employait cinq ouvriers et disposait de quatre camions selon la partie intervenante ou de sept camions selon la requérante; que le siège de l'exploitation est constitué d'un immeuble de deux étages comportant deux garages pour camions au rez-de-chaussée et de quatre garages pour voitures jouxtant l'immeuble; que le garage en projet est destiné à entreposer et laver deux ou trois semi-remorques qui sont habituellement garés à l'extérieur, et devrait être construit juste à côté de l'immeuble des établissements BONESIRE; que l'ensemble des bâtiments existants et à construire permet donc d'entreposer cinq camions tout au plus; que la superficie du bâtiment en projet est de 230,4 m² qui, ajoutée à la superficie des bâtiments existants, porte la superficie totale de l'exploitation à 573,2 m²; qu'en admettant que la S.P.R.L. BONESIRE rentrait dans la catégorie des petites industries, la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation; que le moyen n'est pas fondé en sa première branche;

Considérant que, le 17 juillet 1995, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaudfontaine a émis sur le projet l'avis favorable suivant :

" LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

émet un avis favorable au sujet de cette demande pour les motifs suivants :

- le bien en cause est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège du 27.11.1987;
- l'ouvrage à réaliser est situé dans le lotissement, lot n°....., approuvé le (Réf.Urb.);
- l'ouvrage à réaliser, conforme aux dispositions des art. 170 et 171 du C.W.A.T.U.P., est de nature à s'intégrer correctement dans le site bâti existant, tant en ce qui concerne l'implantation qu'aux niveaux architectural et esthétique;
- selon les indications de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet n'est pas susceptible de nuire d'une manière sensible aux intérêts des voisins immédiats.

Conditions particulières :

Vu que le permis d'exploiter existe déjà;

Vu que le garage projeté permettra de nettoyer et garer les camions dans des meilleures conditions tant pour le voisinage que pour la sécurité et l'environnement; La rangée d'arbres qui séparera les garages de la propriété voisine devra être conservée et même prolongée de 8 mètres vers la voirie par la plantation d'essences régionales.

(...)"

Considérant que, le 14 septembre 1995, le fonctionnaire délégué a donné un avis favorable conditionnel rédigé comme suit :

- " Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, notamment les articles 42, 54, 196, 232 et 246;

Considérant la demande de permis de bâtir introduite par Mr BONESIRE, relative à un bien sis à CHAUDFONTAINE, rue de Géloury, 4 cadastré section B n° 13 d tendant à la construction d'un garage pour camions;

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

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

EMET L'AVIS SUIVANT : FAVORABLE CONDITIONNEL

- la parcelle en cause est reprise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de LIEGE approuvé par l'AERW du 26.11.1987;
 - le projet est conforme aux dispositions de l'article 171 du C.W.A.T.U.P.;
 - vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins émis en date du 17.7.1995;
 - vu les indications reprises dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;
 - vu les plans immatriculés en mes services en date du 24.7.1995,
- le projet est compatible avec le bon aménagement local,
- considérant qu'il s'agit d'une exploitation existante ayant un permis d'exploiter;
 - considérant que cette demande ne fera qu'améliorer la situation existante (permettant de nettoyer et garer les camions dans les meilleures conditions) tant pour le voisinage que pour la sécurité et l'environnement;
 - la rangée d'arbres séparant les garages de la propriété voisine sera conservée et prolongée de ± 8 mètres vers la voirie par des essences régionales feuillus";

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué est joint à l'acte attaqué;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué ont estimé le projet compatible avec le voisinage immédiat au motif qu'il aura pour effet d'améliorer la situation existante, "tant pour le voisinage que pour la sécurité et l'environnement"; qu'il en résulte que l'autorité administrative a bien procédé à l'examen de la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat; que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que le deuxième moyen de la requête a été déclaré fondé par l'arrêt de réouverture des débats n° 99.916 du 18 octobre 2001,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir délivré le 2 octobre 1995 par la commune de Chaudfontaine à Charles BONESIRE tendant à la construction d'un garage pour camions sur un bien sis à Chaudfontaine, rue de Géloury 4, cadastré section B, n° 13d.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à charge des parties adverses à concurrence de 49,58 euros chacune et à charge de la partie intervenante à concurrence de 74,37 euros.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.