

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 119.125 du 8 mai 2003

A.63.554/XIII-2735

En cause :

1. **OLIVIER** Hubert,
2. **DODEMONT** Véronique,
3. **DAUPHIN** Jean-Louis,

ayant tous élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
rue du Ruisseau 55
4000 Liège,

contre :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 mai 1995 par Hubert OLIVIER, Véronique DODEMONT et Jean-Louis DAUPHIN qui demandent l'annulation du permis de bâtir délivré le 6 mars 1995 par le collège des bourgmestre et échevins de Hannut à la société anonyme Etablissements Jean ROBERT, autorisant la construction d'un hall de stockage à Hannut, 9, rue du Tilleul, sur un terrain cadastré section B, n^{os} 210d2, e2, h2 et k2, 369h et 369g/pie;

Vu l'arrêt n° 56.592 du 4 décembre 1995 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 14 août 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 27 février 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 27 mars 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. WIAME, loco Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Selon l'accusé de réception délivré le 13 janvier 1995 par l'administration communale de Hannut, la société anonyme Etablissements Jean ROBERT introduit une demande de permis de bâtir un "hall de stockage" 9, rue du Tilleul.

Les lieux sont inscrits en zone d'habitat suivant les prescriptions du plan de secteur de Huy-Waremme, adopté par arrêté royal du 20 novembre 1981. Au moment où est pris l'acte attaqué, il ne s'y applique pas d'autres dispositions particulières.

Le bâtiment est un hangar industriel destiné à entreposer des céréales. Les plans joints à la demande initiale indiquent une longueur de trente-cinq mètres, une largeur de trente mètres et une hauteur faîtière légèrement inférieure à treize mètres.

Le permis modificatif qui sera délivré le 11 août 1995 entérinera une augmentation de la longueur du bâtiment, portée à quarante-cinq mètres.

Les photographies des lieux indiquent que, dans la réalité des choses, la zone présente plus un caractère semi-industriel pour être située à proximité de l'ancienne gare de Hannut. Un négoce de grains s'est installé sur le site en 1940, à la place d'une ancienne tonnellerie. Une meunerie fonctionne au même endroit depuis le 2 mars 1970 au moins, date de la première autorisation renseignée. L'activité, reprise par la société Etablissements Jean ROBERT à la faillite de la société INTERAGRI survenue en 1992, est ainsi décrite par la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement qui est produite à l'appui d'une demande d'autorisation, également introduite en 1995, dans le cadre de la police des installations classées : "Fabrication de farines panifiables de manière artisanale avec les céréales que nous collectons (tonnage annuel des farines: ± 1500 t)". D'autres données du dossier indiquent aussi la fabrication d'aliments pour animaux.

2. L'enquête de commodo et incommodo organisée à l'instruction de la demande de permis d'exploiter a donné lieu à trois réclamations et une pétition hostile au projet, signée par vingt-sept riverains. D'autres habitants du voisinage, suivant des pièces qui sont produites par la société intéressée dans la procédure en suspension, ont marqué leur accord sur l'exploitation litigieuse. Le permis portant sur l'exploitation des installations est délivré le 2 mars 1995 par la députation permanente du conseil provincial de Liège, pour un terme de cinq ans. Un riverain a formé un recours en réformation devant le Gouvernement régional.

3. Le hangar litigieux doit s'implanter à côté d'une construction similaire. La notice d'évaluation jointe à la demande de permis de bâtir considère que le nouveau bâtiment s'intégrera dans des installations existantes et tient largement compte de cet état de choses pour atténuer son impact sur l'environnement.

4. Le 20 février 1995, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable à la demande.

5. Le 6 mars 1995, le collège délivre le permis de bâtir dont la motivation particulière se limite à la reproduction de l'avis du fonctionnaire délégué, donné le 1^{er} mars :

" Le projet en question est acceptable compte tenu des éléments d'appréciation suivants :

1. La parcelle en cause est reprise en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme, approuvé par A.R. du 20/11/1981.
2. Les ouvrages à réaliser, conformes aux dispositions de l'article 170 du CWATUP, sont de nature à s'intégrer correctement dans le site bâti existant, tant en ce qui concerne leur implantation qu'au niveau architectural et esthétique.
3. En fonction des renseignements en ma possession et notamment, des indications de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet n'est pas susceptible de nuire de manière sensible aux intérêts des voisins immédiats.
4. Les conditions d'infrastructure sont suffisamment rencontrées".

6. Un permis de bâtir modificatif a été délivré le 11 août 1995. Il porte la même motivation que l'acte initial et a pour seuls objets d'entériner une augmentation de la longueur du bâtiment à quarante-cinq mètres et de corriger les mentions du cadastre;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les requérants demandent que l'objet du recours soit étendu au permis de bâtir modificatif délivré le 11 août 1995 pour le même bien;

Considérant que les deux permis litigieux sont connexes et auraient pu faire l'objet d'un seul recours *ab initio*; que, par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande d'extension de l'objet du recours;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la requête, de la violation de l'article 247, 7°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine tel qu'il était en vigueur (CWATUPa); qu'ils estiment que la construction litigieuse pouvant être considérée comme un atelier d'une surface de plus de quatre cents mètres carrés, le projet aurait dû être soumis à des mesures particulières de publicité; que les requérants se prévalent de l'arrêt ROYAUX et autres, n° 21.620 du 1^{er} décembre 1981;

Considérant que la première partie adverse n'a pas déposé de mémoire en réponse;

Considérant que la seconde partie adverse répond que le projet ne vise que l'entreposage de céréales et non l'utilisation d'outils et de machines, ce qu'implique la notion d'atelier; qu'elle rappelle les termes de l'arrêt cité par les requérants, selon lequel un "entrepôt de petit artisanat" est "un immeuble servant de remise; qu'une remise est en même temps une sorte d'atelier, c'est-à-dire un local aménagé pour le stockage et la manutention de marchandises et pour l'utilisation à cette fin d'outils et de machines, en l'espèce du matériel dont se sert une entreprise internationale de déménagement";

Considérant qu'en réplique, les requérants estiment que la jurisprudence citée s'applique d'autant plus au cas d'espèce que la demande - concomitante - de permis d'exploiter faisait état de la présence de divers appareils : trieur alvéolaire, nettoyeur, table densimétrique, appareil de désinfection, aspirateur pneumatique, séchoir au gaz propane actionné par neuf moteurs électriques, élévateur actionné par deux moteurs électriques, ...;

Considérant que l'article 247, 7°, du CWATUPa soumet à des mesures particulières de publicité "la construction ou la reconstruction d'ateliers ayant une surface de plus de 400m² et la transformation d'ateliers ayant pour effet d'en porter la surface à plus de 400 m² pour autant que ces ateliers ne soient pas situés dans une zone industrielle ou artisanale (...)" ; que, dans un bâtiment où des matières sont entreposées, il doit forcément y avoir des engins servant à les y amener ou à les en sortir; que, partant, un entrepôt doit, pour l'application de cette disposition, être assimilé à un atelier; qu'il en va d'autant plus ainsi en l'espèce que le dossier renseigne la présence de machines; que le moyen est fondé;

Considérant que l'examen des autres moyens, à les supposer fondés, ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Sont annulés les permis de bâtir délivrés le 6 mars 1995 et le 11 août 1995 par le collège des bourgmestre et échevins de Hannut à la société anonyme Etablissements Jean ROBERT, autorisant la construction d'un hall de stockage à Hannut, 9, rue du Tilleul, sur un terrain cadastré section B, n^{os} 210d2, e2, h2 et k2, 369h et 369g/pie.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 297,48 euros, sont mis à charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le huit mai deux mille trois 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.