

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 131.427 du 13 mai 2004

A.88.539/XIII-1492

En cause : **SUBAY** Erdogan,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149 bte 22
1050 Bruxelles,

contre :

**la Députation permanente du
Conseil provincial du Hainaut.**

Parties intervenantes :

**1. la Société privée à responsabilité limitée
ATELIERS CECI,**

2. CECI Franco,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 décembre 1999 par Erdogan SUBAY qui demande l'annulation du permis de bâtir délivré le 15 juillet 1999 par la députation permanente du conseil provincial du Hainaut autorisant, sur recours, l'agrandissement d'un atelier existant sur un bien sis à Saint-Ghislain (Tertre), rue Olivier Lhoir, 17-19, cadastré 3^e division, section C, n° 118s;

Vu la requête introduite le 27 mars 2000 par laquelle la société privée à responsabilité limitée ATELIERS CECI et Franco CECI demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 6 avril 2000 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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 20 février 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 24 juillet 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 septembre 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. MARTENS, loco Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Fr. BOON, loco Me Fr. HAUMONT, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

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 de la cause se présentent comme suit :

1. Au cours de l'année 1988, Franco CECI construit un entrepôt sans autorisation aux numéros 17 et 19 de la rue Olivier Lhoir à Tertre. Un atelier de chaudronnerie y est aménagé en méconnaissance du règlement général sur la protection du travail.

Au plan de secteur de Mons-Borinage, arrêté par l'Exécutif régional wallon le 9 novembre 1983, le terrain est situé en zone d'habitat sur une profondeur de cinquante mètres à compter du bord de la voirie et en zone d'espaces verts au-delà. Du

fait de son implantation en net recul, plus de la moitié du bâtiment empiète sur la zone d'espaces verts.

En outre, la partie de la parcelle inscrite en zone d'habitat a fait l'objet d'un permis de lotir, délivré à une famille SARTILIOT le 10 septembre 1984. Aux termes de la prescription I.A.1., alinéa 2, le petit commerce et l'artisanat y sont autorisés pour autant que les activités ne dégagent aucun bruit ni aucune odeur.

2. Le 22 mars 1988, l'administration communale fait savoir à Franco CECI qu'elle ne s'oppose pas à la construction d'un hangar à cheval sur deux lots pour autant qu'une procédure de dérogation soit entamée.

3. Le 20 mars 1989, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Ghislain délivre un permis de bâtir régularisant la construction litigieuse. La décision est muette sur les affectations prévues au plan de secteur et indique que la zone n'est pas couverte par un lotissement. Elle indique l'existence d'un avis favorable, sans plus, du fonctionnaire délégué. Cette première décision n'a pas fait l'objet de recours.

4. Suivant avis de réception délivré le 4 février 1998, la S.P.R.L. ATELIER CECI introduit une nouvelle demande de permis de bâtir pour l'extension des bâtiments servant d'atelier, plus précisément l'adjonction d'un second hangar, de mêmes dimensions et caractéristiques, le long de l'entrepôt existant. Le projet, soumis à enquête publique, suscite trois réclamations dont celle du requérant.

5. Le 31 mars 1999, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable à la demande en raison de la situation d'une partie des installations en zone d'espaces verts et de l'importance de l'activité, jugée incompatible avec le caractère résidentiel de la zone. En conséquence, le 19 avril 1999, le collège des bourgmestre et échevins refuse d'accorder le permis de bâtir.

6. Le 18 mai 1999, la S.P.R.L. ATELIER CECI forme un recours contre cette décision devant la députation permanente du conseil provincial du Hainaut qui l'accueille le 15 juillet suivant, considérant, après visite des lieux, qu'il s'agit d'une entreprise familiale et artisanale aux nuisances limitées pour le voisinage. Il s'agit de la décision attaquée motivée comme suit :

" Considérant que le projet refusé vise l'agrandissement d'un hall existant par la construction d'un bâtiment identique au premier et accolé à ce dernier (dimension 22,50 m L x 12,50 m l);

Considérant qu'il se situe en zone d'habitat sur 50 m à front de la voirie, au-delà en zone d'espaces verts;

Considérant que le Fonctionnaire délégué motive son avis défavorable par les arguments suivants :

- la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement rectifiée n'indique pas la nature des activités prévues;
- l'enquête publique a suscité une réclamation, signée par trois personnes concernant une opposition à l'exploitation et à l'extension d'atelier de constructions métalliques à proximité d'habitations;
- dans les zones d'habitat, les activités artisanales doivent garder des proportions restreintes pour ne pas perturber le voisinage;
- l'extension (de même que le hangar existant) empiète de 12,50 m de profondeur dans la zone d'espaces verts, alors que celle-ci est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel, et qu'elle doit également contribuer à la formation du paysage;
- le dossier ne contient pas de proposition de dérogation motivée;
- il n'y a pas lieu de développer une activité artisanale dans cette zone;
- le projet compromet à la fois la destination de la zone d'espaces verts et celle de la zone résidentielle;
- en outre l'esthétique du projet et les matériaux prévus contribueraient à dévaloriser encore davantage le site (le volume existant étant déjà plus que suffisant);

Considérant qu'il convient de remarquer que ce que demande actuellement le requérant lui a été octroyé précédemment;

Considérant, ainsi, qu'il apparaît étonnant aux yeux de Monsieur CECI de refuser une extension destinée uniquement au stockage de matière(s) première(s) et d'éléments traités et façonnés;

Considérant que le requérant, pour sa défense, invoque que :

- l'activité dans le hall existant est maintenue et non étendue, les nuisances soi-disant provoquées, par ailleurs pendant des heures normales de travail, seront inchangées puisqu'il ne s'agit que de protéger des matières premières et des travaux; qu'actuellement, ces éléments sont stockés à l'extérieur ce qui induit un risque et un désagrément visuel pour le quartier;
- la zone d'habitat permet l'aménagement d'atelier d'artisanat. Il était envisageable, dans le premier dossier de construire l'ensemble du hall sur la zone d'habitat. Hors, il a été conseillé de reculer le hall initial en fond de parcelle de manière à réduire l'impact d'un tel hall dans la rue et de réduire les éventuelles nuisances vers le voisinage;
- en ce qui concerne l'utilisation des matériaux de construction, ceux-ci sont totalement identiques aux matériaux du hall existant;
- l'extension est nécessaire pour une adaptation à une qualité de travail plus soignée, face à une clientèle exigeante et régulière;
- de mauvaises conditions de travail ont obligé l'entreprise de se séparer d'un troisième homme;
- quant aux trois plaintes introduites, il s'agit en réalité d'une querelle de voisinage récente avec l'un des plaignants - qui ne s'était en l'occurrence jamais plaint auparavant -, ce dernier ayant donc quelque peu forcé "l'initiative" des deux autres;

Considérant que les réclamations portent en fait principalement sur les nuisances générées par l'exploitation;

Considérant que le Service technique des Bâtiments, après examen du dossier et visite des lieux apporte les appréciations suivantes :

«En date du 20 mars 1989, un permis de bâtir a été octroyé par la Ville de SAINT-GHISLAIN pour la construction d'un hall-atelier. Tel que précisé par le requérant dans sa lettre de motivation, ce hall a été construit en arrière-zone de manière à ne pas perturber l'environnement et réduire les nuisances dues à l'activité développée.

Cette délivrance initiale a engendré l'empiètement de la zone d'espaces verts reprise au plan de secteur (zone d'habitat sur 50 m au-delà, zone d'espaces verts).

Lors de la visite sur place, il a été constaté que l'activité de cette entreprise est purement artisanale. L'atelier est bien ordonné et proprement entretenu. Deux personnes y sont employées : le requérant et son fils.

Contrairement au considérant du Fonctionnaire délégué relatif au développement de l'activité artisanale, le requérant n'a aucune intention d'augmenter ses activités.

La nouvelle construction est principalement motivée par :

- la restructuration interne du travail;
- le stockage des matières premières qui actuellement se faisant à l'extérieur engendre une dépréciation de l'environnement et cause préjudice au requérant par les nombreux vols régulièrement subis.

Au vu de l'environnement immédiat, l'implantation telle que prévue est judicieusement choisie par son recul par rapport à la voirie (dégagement de la rue pour l'habitation voisine et éloignement des nuisances en arrière-zone).

Sur place, une solution a été éventuellement envisagée : la construction en "tunnel", c'est-à-dire l'implantation du nouvel atelier en prolongation "avant" de celui existant.

Quoiqu'intéressante, cette solution a comme inconvénients :

1. de créer des nuisances en bordure de voirie (recul du bâtiment à 9.00 m du trottoir), principalement lors du déchargement et chargement des matières premières et finies;
2. de réduire le dégagement visuel de l'habitation voisine;
3. de créer un effet de mur (5.00 m de haut sur 45.00 m de long) avec l'autre propriété.

Enfin, en ce qui concerne la réclamation, celle-ci émane d'une même famille. Elle est la conséquence d'une querelle de voisinage au centre de laquelle le requérant est indirectement concerné»;

Considérant que l'argumentation avancée par le Fonctionnaire délégué pour motiver son avis défavorable apparaît pour le moins paradoxale eu égard à une première construction déjà admise, et semble dictée par les seules réclamations des riverains;

Considérant en conséquence, au vu des conclusions du rapport du Service technique des Bâtiments que le projet n'est pas de nature à contrarier le bon aménagement des lieux;

Considérant pour le surplus, qu'il ressort de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement que le projet n'est pas de nature à nuire à celui-ci".

7. Entre-temps, le 16 juillet 1998, la S.P.R.L. ATELIER CECI a demandé la régularisation de l'exploitation, autorisation qui lui est accordée le 19 août 1999 par la députation permanente malgré l'opposition des mêmes riverains.

Le 13 décembre 1999, ces mêmes riverains saisissent le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement d'un recours en réformation. Un recours est aussi formé par le directeur de la direction de Mons de la division de la prévention et des autorisations de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement.

Le 24 avril 2002, la direction générale de l'aménagement du territoire donne un avis favorable, motivé notamment comme suit :

" (...)

Attendu que les deux bâtiments construits par l'exploitant sont situés en majeure partie en zone d'espaces verts (sur une profondeur de 12,5 mètres) et portent atteinte à la destination de la zone;

Considérant cependant que l'exploitant a obtenu le 15 juillet 1999 sur recours par décision de la Députation permanente du conseil provincial du Hainaut le permis d'urbanisme requis pour la construction du nouveau bâtiment;

Considérant également en vertu des principes d'équité et de bonne administration que l'exploitation du nouveau bâtiment ne peut être dissociée des permis d'urbanisme délivrés et de l'avis favorable du Fonctionnaire délégué pour le premier bâtiment;

Considérant le caractère mixte du projet (permis d'urbanisme/ permis d'exploiter);

Attendu que l'activité est compatible avec le caractère multifonctionnel de la zone d'habitat (activité de type artisanal), ainsi que, sous respect des normes en matières de sécurité et de bruit, avec le voisinage".

8. Le 13 août 2002, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement confirme le permis d'exploiter délivré par la députation permanente, moyennant une modification de son annexe 2 portant sur les conditions d'exploitation relatives aux nuisances sonores. Cette décision a fait l'objet d'un recours en annulation et en suspension A.128.907/XIII-2816. Par un arrêt n° 120.081 du 28 mai 2003, le président de la XIII^e chambre du Conseil d'Etat a annulé ledit permis d'exploiter sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Considérant que les intervenants soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours tenant à sa tardiveté; qu'ils font valoir, sans être démentis sur ce point, que l'acte attaqué a été communiqué au précédent conseil du requérant le 15 septembre 1999 dans le cadre d'une procédure en référé que celui-ci avait introduite devant le président du

tribunal de première instance de Mons et en vue de l'audience qui allait se tenir le surlendemain, en sorte que, selon eux, le recours en annulation formé le 20 décembre suivant l'a été hors du délai réglementaire de soixante jours;

Considérant qu'en ce qui concerne les demandes soumises à publicité, l'article 253 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine tel qu'il était en vigueur au moment de l'introduction de la demande (CWATUPa) dispose comme suit :

" Dans les dix jours de l'octroi ou du refus du permis, le collège notifie sa décision aux réclamants";

Considérant que seul l'accomplissement de cette formalité détermine le point de départ du délai de recours en annulation à l'égard de son destinataire, quelle que soit la connaissance qu'il en aurait eue auparavant; que, certes, littéralement, cette disposition ne prévoit cette forme de publicité que pour les décisions du collège des bourgmestre et échevins; que, cependant, l'objet de la formalité inscrite à l'article 253 du CWATUPa - actuellement l'article 343 du CWATUP - est de tenir les réclamants informés du contenu de la décision finale; qu'il n'existe, dès lors, aucune raison de réserver un sort différent aux décisions prises sur recours, a fortiori dans la police considérée où les riverains n'ont pas accès aux recours en réformation; qu'une interprétation raisonnable de la disposition précitée commande que toutes les décisions prononçant sur les demandes de permis qui ont fait l'objet d'une enquête publique soient communiquées aux réclamants, qu'elles aient été prises en première instance ou sur recours; que l'article 343 du CWATUP a d'ailleurs été rédigé en ce sens; qu'il s'ensuit que le recours est recevable;

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles 41, 52, 170 et 178 du CWATUPa et des prescriptions du plan de secteur de Mons-Borinage, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur dans les motifs; qu'il rappelle que l'entrepôt des intervenants est construit en zone d'habitat sur une profondeur de dix mètres et en zone d'espaces verts sur une profondeur de douze mètres cinquante; qu'il soutient que la construction est radicalement incompatible avec cette seconde affectation et qu'elle n'est pas davantage compatible avec l'inscription en zone résidentielle compte tenu des nuisances occasionnées par les installations, retenues par le fonctionnaire délégué pour s'opposer au projet; que, selon lui, l'activité, effectuée en plein air durant la belle saison, n'est pas de celles qui peuvent trouver place en zone d'habitat;

Considérant que la partie adverse soutient que l'implantation en recul a été suggérée par le fonctionnaire délégué, à l'époque du premier permis de régularisation, dans l'intention de dissimuler la construction et de l'écarter des habitations riveraines; que le nouveau volume étant identique au premier et venant s'y accoler, rien n'explique, selon elle, le revirement d'attitude opéré dix ans plus tard par le fonctionnaire délégué; qu'elle observe que celui-ci n'indique d'ailleurs pas ce qu'il faudrait entendre par "activités artisanales de proportions restreintes" et "n'explicite pas en quoi la destination de la zone d'espaces verts est compromise"; qu'elle affirme aussi que le second hangar ne correspond pas à une augmentation des activités mais abrite les matières premières, jusqu'alors entreposées à l'extérieur;

Considérant que les intervenants s'en réfèrent à l'argumentation de la partie adverse;

Considérant que l'article 178.4.3. du CWATUPa dispose que "les zones d'espaces verts sont destinées au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel"; qu'il n'est pas contesté que la construction autorisée empiète largement sur la zone d'espaces verts située à l'arrière de la zone d'habitat; qu'à l'inverse de la zone d'habitat, où certaines activités étrangères à l'affectation principale peuvent être admises, la zone d'espaces verts est une zone d'affectation exclusive; que le bâtiment autorisé par l'acte attaqué n'entre pas dans les prévisions de la disposition précitée; que le permis de bâtir attaqué viole donc l'article 178.4.3. du CWATUPa; que cet aspect du moyen est bien fondé;

Considérant que l'accueil de l'autre grief de ce deuxième moyen ainsi que des premier et troisième moyens, ne pourrait entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir délivré le 15 juillet 1999 par la députation permanente du conseil provincial du Hainaut autorisant, sur recours, l'agrandissement d'un atelier existant sur un bien sis à Saint-Ghislain (Tertre), rue Olivier Lhoir, 17-19, cadastré 3^e division, section C, n° 118s.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 421,43 euros, sont mis à la charge de la Région wallonne à concurrence de 173,53 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 123,95 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le treize mai deux mille quatre par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.