

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 166.575 du 11 janvier 2007

A. 175.149/XIII-4233

En cause : 1. **BOITTE** Daniel,
 2. **DUPONT** Olivier,
 ayant élu domicile chez
 Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
 avenue Tedesco 7
 1160 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue des Gaulois 33
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée
François GILBERT & Fils,
ayant élu domicile chez
Me François BOON, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 19 juillet 2006 par Daniel BOITTE et Olivier DUPONT qui demandent l'annulation de "la décision de la partie adverse du 21 juin 2006 :

- déclarant recevable les recours introduits par certains riverains, dont les requérants à l'encontre de la décision du Collège des Bourgmestre et échevins de la Ville de Leuze-en-Hainaut, datée du 15 mars 2006, telle qu'accordant à la S.P.R.L. François GILBERT et Fils un permis unique visant à maintenir en activité une entreprise

- horticole et régulariser des bâtiments, sis rue du Village n° 40 à 7903 Chapelle-à - Oie;
- confirmant la décision attaquée sur recours;
 - et accordant à la S.P.R.L. François GILBERT le permis unique visant à maintenir en activité une entreprise horticole et régulariser des bâtiments, sis rue du Village n° 40 à 7903 Chapelle-à-Oie";

Vu la demande introduite simultanément par les mêmes requérants tendant à la suspension de l'exécution de la décision précitée;

Vu la requête introduite le 11 août 2006 par laquelle la société privée à responsabilité limitée François GILBERT & Fils demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 11 décembre 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 22 décembre 2006 à 10.00 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me E. JACUBOWITZ, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaisant pour les requérants, Mes P. MOËRYNCK et A. MEUR, avocats, comparaisant pour la partie adverse, et Me G. WINAND, loco F. BOON, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, 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. La S.P.R.L. François GILBERT & Fils s'est constituée le 18 août 1999 avec pour objet social "tous travaux horticoles, d'aménagement de parcs et jardins,

plantations, élagage, fauchage, terrassement, drainage, curage, et travaux hydrauliques". Depuis la modification des statuts intervenue le 16 décembre 2003, l'objet social a été également étendu aux opérations se rapportant: "...aux travaux de route et de construction d'ouvrages d'art non métalliques; aux activités générales de construction consistant en l'exécution totale ou partielle de travaux de parachèvement ou de coordination de ceux-ci lors de leur exécution par des sous-traitants; aux travaux de démolition; à la pose de revêtement de murs et de sols; aux travaux de plafonnage".

Ses activités s'exercent sur le site d'une ancienne ferme sise rue du Village n° 40 à Chapelle-à-Oie. Le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz adopté par arrêté royal du 24 juillet 1981 et est implanté en espace bâti de caractère rural sur 50 mètres de profondeur à partir de la voirie, le solde en espaces libres ouverts, le tout étant repris en aire de protection paysagère au règlement communal d'urbanisme.

Le premier requérant, Daniel BOITTE, est propriétaire et est domicilié dans un immeuble sis rue du Village n° 38 à Chapelle-à-Oie, soit à côté de l'exploitation litigieuse, et le second requérant, Olivier DUPONT, est propriétaire et est domicilié dans un immeuble sis rue du Village n° 61 à Chapelle-à-Oie, soit en face de l'exploitation litigieuse.

Le site d'exploitation a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Leuze-en-Hainaut le 7 novembre 1985 pour la construction d'un hangar horticole en zone agricole et d'un autre permis d'urbanisme, délivré le 28 avril 1994, pour l'extension du hangar horticole existant.

2. Le 8 août 2005, la partie adverse refuse l'octroi d'un permis unique à la S.P.R.L. François GILBERT & Fils tendant à régulariser diverses activités et à construire un entrepôt pour matériel avec bureaux et locaux sociaux ainsi que la démolition d'un ancien bâtiment de stockage. Cette décision indique notamment ce qui suit :

" (...) Considérant que, quand bien même accompagnées d'une fonction horticole les autres activités dérogent manifestement à la destination générale de la zone agricole telle que définie par le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Considérant que la demanderesse ne verse au dossier aucun document précisant clairement qu'elle exerce une activité horticole; que, ce qu'elle qualifie comme tel, semble consister en l'aménagement de parcs, jardins et espaces verts pour des clients extérieurs;

Considérant que pareille activité ne constitue pas une exploitation horticole mais doit être considérée comme une entreprise para-agricole (...)"

3. Le 15 juillet 2005, la S.P.R.L. précitée sollicite un permis unique visant à "la construction d'un entrepôt pour exploitation horticole, des bureaux et des locaux sociaux, la démolition d'un ancien bâtiment de stockage, la régularisation d'un entrepôt et la régularisation des activités".

4. La demande est soumise à enquête publique du 14 au 29 décembre 2005. Elle donne lieu à plusieurs réclamations, dont celle des requérants.

5. Le projet fait l'objet des avis favorables du collège des bourgmestre et échevins de Leuze-en-Hainaut, de la direction générale de l'agriculture, de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement (D.G.R.N.E.) et du service régional d'intervention. Un rapport de synthèse favorable est rédigé par le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique.

6. Le permis unique est accordé par le collège des bourgmestre et échevins de Leuze-en-Hainaut le 15 mars 2006. Un recours est introduit à l'encontre de ce permis unique, notamment par les deux requérants, devant le Gouvernement de la Région wallonne.

7. Le 30 mai 2006, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) donne un avis défavorable au projet. Le 31 mai 2006, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique adressent au ministre un rapport de synthèse et une proposition de décision infirmant la décision dont recours et refusant le permis unique.

8. Le 21 juin 2006, la partie adverse prend l'acte attaqué, qui est rédigé comme suit :

" (...) Considérant que les moyens soulevés par les requérants dans chacun des recours sont strictement identiques, à savoir la non conformité de la nature de l'établissement avec la destination générale de la zone au plan de secteur ainsi que les désagréments de toute nature résultant du charroi généré par l'exploitation de l'établissement; Considérant qu'il résulte des éléments du dossier déposé par le demandeur que la demande vise à maintenir en activité une entreprise horticole et régulariser des bâtiments;
Considérant que les installations et/ou activités concernées sont classées comme suit par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002, arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées :
N° 37.20.03, Classe 2
Installation de regroupement ou de tri de déchets non dangereux, à l'exclusion des installations visées sous 37.20.02 et 37.20.12

N° 50.20.01.01, Classe 3

Entretien et/ou réparation de véhicules à moteur, lorsque le nombre de fosses ou ponts élévateurs est inférieur ou égal à 3

N° 50.20.03, Classe 2

Car-wash (lave-auto tunnel, lave-auto portique et car-wash à zone de lavage unique ou multiple équipé de nettoyeur à haute pression)

N° 50.50.01, Classe 3

Installations de distribution d'hydrocarbures liquides dont le point d'éclair est supérieur à 55° C et inférieur ou égal à 100° C, pour véhicules à moteur à des fins commerciales autres que la vente au public, telles que la distribution d'hydrocarbures destinée à l'alimentation d'un parc de véhicules en gestion propre ou pour compte propre, ne comportant qu'un seul pistolet et pour autant que la capacité de stockage du dépôt d'hydrocarbures soit supérieure ou égale à 3000 litres et inférieure à 25000 litres

N° 63.12.05.05.01, Classe 3

Installation de stockage temporaire sur le site de production des huiles usagées, telles que définies à l'article 1^{er}, 1° de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 avril 1992 relatif aux huiles usagées, lorsque la capacité de stockage est supérieure à 500 litres et inférieure ou égale à 2000 litres

N° 63.12.14.02, Classe 2

Dépôts de produits minéraux solides à l'exclusion de ceux visés par d'autres rubriques, lorsque la capacité de stockage est égale ou supérieure à 250 m³

N° 90.10, Classe 2

Déversement d'eaux usées industrielles telles que définies à l'article 2, 10°, du décret du 07 octobre 1985 sur la protection des eaux de surface contre la pollution et d'eaux usées domestiques telles que définies à l'article 2, 8° du décret du 7 octobre 1985 sur la protection des eaux de surface contre la pollution, provenant d'établissement d'un secteur non couvert par une condition sectorielle ou intégrale relative au déversement d'eau

N° 90.11, Classe 3

Unité d'épuration individuelle inférieure ou égale à 20 équivalent-habitant;

Considérant que l'autorité compétente a le devoir d'apprécier la charge environnementale des activités projetées pour fonder son avis quant à l'opportunité de ladite activité;

Considérant que le demandeur doit se conformer aux différentes prescriptions et réglementations régissant la circulation de véhicules sur la voie publique qu'en outre, il lui incombe de veiller à maintenir celle-ci dans son pristin état de propreté;

Considérant que le strict respect des dispositions légales et réglementaires, des conditions générales, sectorielles et intégrales en vigueur et des conditions particulières imposées dans l'acte attaqué serait de nature à réduire dans une mesure suffisante les inconvénients pouvant résulter de l'exploitation de l'établissement;

Considérant que le bien visé est repris en zone agricole au plan de secteur de TOURNAI-LEUZE- PERUWELZ adopté par arrêté royal du 24 juillet 1981;

Considérant que ce bien est également repris en espace bâti de caractère rural sur 50 m de profondeur à partir de la voirie, le solde en espaces ouverts, le tout étant repris en aire de protection paysagère au règlement communal d'urbanisme;

Considérant que d'un point de vue urbanistique, la demande porte sur la régularisation d'un bâtiment et de diverses installations, la démolition de bâtiments et la construction d'un nouveau bâtiment à front de voirie, l'aménagement d'accès, d'aire de stockage, d'aire de lavage, la plantation de sapins de Noël;

Considérant qu'une précédente demande a fait l'objet d'un arrêté ministériel du 8 août 2005 refusant le permis unique pour régulariser diverses activités et constructions et construire un entrepôt pour matériels avec bureaux et locaux sociaux;

Considérant que la présente demande porte essentiellement sur le même objet; que, cependant, certaines installations ont été modifiées; qu'ainsi, les bâtiments B2 et B3 seront désormais conformes aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme; que tel n'était pas le cas de la demande de permis ayant abouti à un refus par arrêté ministériel du 8 août 2005;

Considérant que l'article 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine dispose que "La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme.

Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fussent partie intégrante d'une exploitation agricole (...).";

Considérant que les statuts de la SPRL précisent à propos de son objet social que :
« La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger, pour son compte propre ou pour compte de tiers, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement :

- à tous travaux horticoles, d'aménagement de parcs et jardins, plantations, élagage, fauchage, terrassement, drainage, curage et travaux hydrauliques;
- aux travaux de route et de construction d'ouvrages d'art non métalliques;
- aux activités générales de construction consistant en l'exécution totale ou partielle de travaux de parachèvement ou de coordination de ceux-ci lors de leur exécution par des sous-traitants;
- aux travaux de démolition;
- à la pose de revêtements de murs et de sols;
- aux travaux de plafonnage»;

Considérant que, comme relevé lors de la précédente demande, il convient de constater que même accompagnées de la fonction horticole, les autres activités dérogent manifestement à la destination principale de la zone concernée; que l'activité «horticole» exercée par la société demanderesse semble s'apparenter plus à une activité para-agricole qu'à une exploitation horticole au sens strict;

Considérant qu'il n'est toutefois pas rapporté que l'activité d'horticulture serait exercée à titre purement accessoire comme le soutiennent les requérants; que si certaines activités de la demanderesse apparaissent dérogatoire au plan de secteur au vu de l'objet de la demanderesse, il convient de souligner que ces activités sont indissociablement liées à l'activité horticole; qu'en ce sens, les activités de l'entreprise doivent être considérées comme une seule unité d'exploitation; qu'il serait dénué de tout sens dans le cas d'espèce de n'autoriser que l'activité horticole à l'exception des autres activités qui y sont apparentées;

Considérant le prescrit de l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine selon lequel : «Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction (...) La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit doit s'intégrer au site bâti ou non bâti»;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 7 novembre 1985 pour un hangar horticole; qu'une extension a été autorisée le 28 avril 1994;

Considérant qu'une dérogation au plan de secteur est envisageable pour l'agrandissement d'installations existantes; qu'en conséquence, les nouveaux dépôts de matériaux isolés ne pourraient être autorisés, que néanmoins, les dépôts D6 à D12 sont regroupés sur une dalle de béton en continuité avec le bâtiment existant et celui à régulariser; qu'en application de l'article 111 du Code, ces dépôts peuvent être autorisés;

Considérant également que les dépôts D3 à D5 isolés sont des dépôts de déchets verts (terres, herbes, branches) et s'inscrivent dans le cadre de l'activité horticole de l'entreprise; que dès lors ces dépôts sont compatibles avec la destination prévue au plan de secteur;

Considérant surtout que l'Office Wallon des Déchets a prescrit une série conditions d'exploitations contraignantes qu'il y aura lieu de respecter à la lettre de manière à prévenir et à limiter efficacement les nuisances et les inconvénients qui pourraient résulter de l'exploitation pour le voisinage; que l'Office prescrit notamment : «Article

8 : Seuls les déchets verts issus de l'activité horticole de l'exploitant sont admis sur le site...»;

Considérant que le stockage de divers matériaux et déchets ne peut être toléré en zone agricole sauf s'il s'agit de déchets végétaux liés à l'activité horticole;

Considérant que 23 emplacements de parking sont prévus mais aucun n'est situé en limite de la propriété de M. Boitte, opposant au projet;

Considérant que les dépôts situés à l'arrière du site devront être limités en hauteur et masqués par un dispositif d'isolement adéquat afin de ne pas perturber la vue depuis les propriétés des riverains; qu'il y aura lieu de se référer au règlement communal d'urbanisme en matière de haies et clôtures (notamment la Section VII point 1, page 47);

Considérant que le projet a été revu depuis l'arrêté ministériel du 8 août 2005 refusant le permis unique; que les améliorations apportées au projet sont de nature à garantir une intégration correcte du projet dans le contexte bâti et non bâti;

Considérant en outre que, mis à part l'aire de lavage constituée d'une simple dalle de béton en continuité des bâtiments à régulariser et existant, l'ensemble des installations sont regroupées dans les bâtiments;

Considérant que le site de l'exploitation est implanté en bordure d'une zone d'habitat à caractère rural; qu'il y a lieu d'assurer une coexistence harmonieuse de l'entreprise avec les riverains par le biais de conditions d'exploitation adéquates; que les conditions relatives au charroi des camions sont particulièrement importantes à ce sujet;

Considérant qu'il faut souligner à cet égard que le charroi de camions est parfaitement compatible avec la zone agricole dans la mesure où l'activité horticole induit un tel charroi; que ce charroi ne pourrait dès lors être mis en cause; que le nouveau projet ne prévoit plus de passages de camions le long de la limite parcellaire sud-est; que les circuits organisés à l'intérieur du site ont été réétudiés afin de modérer les nuisances; Considérant que le strict respect des conditions générales, sectorielles et intégrales en vigueur et des conditions particulières énumérées ci-après est de nature à réduire dans une mesure suffisante les inconvénients pouvant résulter de l'exploitation de l'établissement;

Considérant qu'en ce qui concerne les inconvénients non visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, il y a lieu d'observer que la permission administrative accordée dans le cadre dudit décret est indépendante des autorisations spéciales éventuellement requises en vertu d'autres obligations légales ou réglementaires et du respect des règlements généraux et communaux en vigueur;

Considérant que ladite permission administrative ne préjudicie pas au droit des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires;

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRETE

Article 1.

Les recours introduits par Mesdames Françoise COULON, Isabelle MERCIER, Brigitte DE TAEYE, Lucie LEQUEUX et par Messieurs Daniel BOITTE, Olivier DUPONT, Didier CAMBIER, Vincenzo BELLIA, Rudolphe TUMELAIRE contre l'arrêté querellé du Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de LEUZE-HAINAUT en date du 15 mars 2006, accordant à FRANCOIS GILBERT & FILS s.p.r.l. un permis unique visant à maintenir en activité une entreprise horticole et régulariser des bâtiments, sis au 40 Rue du Village à 7903 CHAPELLE-A-OIE/LEUZE-EN-HAINAUT UT sont RECEVABLES.

Article 2.

La décision querellée susmentionnée est CONFIRMÉE.

Le permis unique sollicité par FRANCOIS GILBERT & FILS s.p.r.l. visant à maintenir en activité une entreprise horticole et régulariser des bâtiments, sis au 40 Rue du Village à 7903 CHAPELLE-A-OIE/LEUZE-EN-HAINAUT est OCTROYE. L'établissement comporte les bâtiments, installations, activités, procédés et dépôts principaux suivants :

1. B001 : stockage de matériel horticole + entretien du matériel
2. B002 : entrepôt + bureaux locaux sociaux projetés

3. B003 : entrepôt pour matériel horticole à régulariser
4. B004 : bureau de soumissions + archivage
1. I001 : 2 cuves mazout + pistolet, 20000 l, 1000 kW
2. I002 : atelier - entretien, fosse + palant, 5 kW
3. I003 : aire de lavage + karcher, 5.2 kW
4. I004 : mini-station épuration 5 à 14 EH
5. I005 : compresseur + réserve air, 200l, 4 kW
6. I006 : chaudières pour bureaux, 32 kW
7. I007 : poste à souder, 500 kW
8. I008 : disqueuse, 2.3 kW
1. D001 : diesel routier simple paroi, murs rétention 10000 l
2. D002 : diesel industriel simple paroi + murs rétention 10000 l
3. D003 : terres végétales 8000 t
4. D004 : herbes de tonte 100 m³
5. D005 : branches broyées 200 m³
6. D006 : pavés béton (sur dalle) 100 m³
7. D007 : bordures 9m³
8. D008 : briques 9 m³
9. D009 : blocs 9 m³
10. D010 : tuyaux égout PVC 500 m
11. D011 : barrières chantier 100 m
12. D012 : dalles gazon 25 m³
13. D013 : huiles moteurs (fût + mur de rétention) 400 l
14. D014 : huiles hydrauliques (fût + murs rétention) 200 l
15. D015 : antigel (fût + mur rétention) 200 l
16. D016 : huile de pont 200 l
17. D017 : graisse 50kg
18. D018 : huile 460 l
19. D019 : huiles usagées 1400 l
20. D020 : cuve mazout (chauffage double paroi) 2000 l
21. D021 : engrais organique 2 t
22. D022 : semences 1.5 t
23. D023 : tourbe 3000 l
24. D024 : écorces 1500 kg
25. D025 : bambous/tuteurs 1000 Pcs
26. D026 : toiles pour mottes sapins 3000 Pcs
27. D027 : liens pour ligatures arbres 2000 Pcs

Article 3.

Les conditions applicables à l'établissement sont les suivantes :

Les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (Moniteur belge du 21 septembre 2002; Erratum : Moniteur belge du 1^{er} octobre 2002).

Arrêté du Gouvernement wallon du 7 novembre 2002 fixant les conditions intégrales d'exploitation relatives aux unités d'épuration individuelle et aux installations d'épuration individuelle (Moniteur belge du 15 novembre 2002).

Arrêté du Gouvernement wallon du 3 avril 2003 déterminant les conditions intégrales relatives aux ateliers d'entretien et de réparation des véhicules à moteur lorsque le nombre de fosses ou ponts élévateurs est inférieur ou égal à trois (Moniteur belge du 26 mai 2003).

Article 4.

Les conditions d'exploitation particulières applicables à l'établissement sont les suivantes :

Conditions de la Division de l'Eau : reprises en annexe.

Conditions de la DGATLP :

J'accorde la dérogation sollicitée au plan de secteur et émets un avis favorable moyennant le respect des conditions suivantes :

- conditions de la DGRNE - O.W.D. (Direction de la Prévention et de la gestion des Déchets) soit notamment : "mes services émettent un avis favorable sur le dossier mieux défini sous objet moyennant un stockage de déchets n'excédant jamais un total de 400 m³ sur le site, huiles usagées non comprises, et sous réserve du respect de l'AERW du 09 avril 1992 relatif aux huiles usagées, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juin 2001 favorisant la valorisation de certains déchets et des conditions intégrales arrêtées par le Gouvernement pour l'entretien et la réparation de véhicules et pour autant que, le permis éventuel soit subordonné à l'observation des conditions particulières annexées à cet avis...
- ... Seuls les déchets verts issus de l'activité horticole de l'exploitant sont admis sur le site. Toutes les précautions nécessaires sont prises en vue d'assurer que les déchets admis sur le site répondent, par leur nature et leur origine, aux dispositions fixées à l'Article 9";
- conditions du Service Régional d'Intervention;
- conditions de la DGRNE (Division de l'Eau) :
 - réaliser une zone tampon périphérique en limites latérales au moyen d'essences régionales conformes au RCU (se référer à la Section VII point 1, page 47);
 - respecter les prescriptions de l'article 452/31 du CWATUP et du RCU pour les boisements prévus;
 - les dépôts isolés (D3 à D5) seront limités à une hauteur de 5 mètres maximum et seront distants d'au moins 5 mètres des limites latérales du terrain.

Conditions de l'OWD : reprises en annexe.

Conditions du service d'intervention de LEUZE-EN-HAINAUT :

Nombre de plans reçus : 4

Construction d'un entrepôt :

bâtiment bas d'élevant en partie sur 2 niveaux :

- 1^{er} niveau : garage et partie administrative;
- 2^{ème} niveau : sanitaires, vestiaires et réfectoire + salle non précisée.

Le bâtiment est accessible sur sa périphérie.

Les éléments structuraux assurant la stabilité du bâtiment tels que : colonnes, parois portantes, poutres principales, plancher fini et autres parties essentielles constituant la structure du bâtiment présenteront une Rf 1/2 heure au moins.

La structure de la toiture doit présenter une stabilité au feu d'1/2 heure au moins. Cette prescription n'est pas d'application si la toiture est séparée du reste du bâtiment par un élément de construction Rf 1/2 heure au moins.

Le garage formera un compartiment par rapport aux autres destinations.

Chaufferie :

celle-ci formera un compartiment Rf 1 heure au moins.

L'accès au local de chauffe se fera via une porte Rf 1/2 heure sollicitée à la fermeture. La chaudière sera dotée d'un moyen d'extinction coupant l'alimentation de celle-ci en cas d'incident. Voir pour éviter tout risque de siphonage du combustible en cas d'arrêt accidentel du brûleur. Le local de chauffe doit être raccordé à l'égout, en cas d'incapacité prévoir un puisard d'une capacité de 0,5 m³ minimum équipé d'une pompe autoamorçante.

Hormis la chaudière, aucun autre élément ne peut se trouver dans ce local.

Seule l'électricité destinée à la chaufferie est admise à l'intérieur de celle-ci. Veiller aux ventilations haute et basse avec prise direct à l'extérieur.

Escalier :

Doit être construit en matériau incombustible;

le nez des marches doit être anti-dérapant;

le giron des marches doit être en tout point égal à 0,20 m au moins;

la hauteur des marches ne peut dépasser 0,18 m;

il doit être doté d'une main courante;

la pente ne peut dépasser 37° (75%);

la volée est de 17 marches maximum.

L'éclairage de sécurité :

celui-ci doit permettre aux personnes de cheminer jusqu'en lieu sûr et de gagner les sorties du bâtiment;

il doit permettre la visibilité des obstacles et l'exécution des manoeuvres en cas d'incendie.

Moyens de lutte contre l'incendie :

prévoir des extincteurs en suffisance et suivant le risque ponctuel;

prévoir une détection Incendie.

Pictogrammes :

prévoir les pictogrammes indiquant :

- les sorties;
- chemin d'évacuation;
- moyens de lutte contre l'incendie;
- compteur électrique;

Ils doivent être visibles tant sous l'éclairage normal que celui de sécurité, ils ne peuvent être apposés sur les blocs d'éclairage de sécurité.

Ils seront conformes à la directive n° 92/58 CEE 9e dir.part.: signalisation de sécurité.

Remarques :

la porte donnant accès à l'étage doit être Rf 1/2 heure au moins et sollicitée à la fermeture.

la porte de la chaufferie doit s'ouvrir dans le sens de l'évacuation.

Quid de la destination de la pièce à l'étage ?

le garage doit être pourvu d'une E.F.C.

l'électricité doit être conforme au R.G.I.E.

Régularisation d'un entrepôt

l'étude est réalisée uniquement sur cette partie.

bâtiment atypique d'un seul niveau la hauteur du faîte se situant à +/- 5,85 m celui-ci doit permettre une stabilité au feu d'1/2 heure au moins.

l'accès à celui-ci se fait sur la largeur totale du bâtiment sans aucune fermeture, prévoir un éclairage de sécurité.

prévoir des moyens d'extinction en suffisance et suivant le risque ponctuel.

L'électricité doit être conforme au R.G.I.E.

Pour les bâtiments :

faire au S.R.I. :

- le certificat de visite d'un organisme de contrôle agréé pour l'électricité;
- le certificat d'agrément du placeur des portes Rf et les documents afférents à celles-ci;

l'Atg ou le PV des matériaux employés ainsi que l'attestation de l'entrepreneur que ceux-ci ont été posés selon les prescriptions et directives du fabricant.

les sorties et sorties de secours ne peuvent être verrouillées pendant l'occupation des locaux et doivent être parfaitement dégagées.

les avis émis ne sont pas exhaustifs et ne sont pas de nature à restreindre les prescriptions existantes et les dispositions qui pourraient être applicables. En outre, ils sont rédigés en tenant compte exclusivement des informations communiquées.

Pour toutes modifications ultérieures quelle qu'en soit la nature, le S.R.I. doit être à nouveau consulté. Prévoir des visites de chantier pendant l'élaboration des travaux et avant l'occupation des lieux.

Article 5.

L'exploitant est tenu :

- 1° de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter, réduire ou remédier aux dangers, nuisances et inconvénients de l'établissement;
- 2° de signaler immédiatement à l'autorité compétente tout cas d'accident ou d'incident de nature à porter préjudice aux intérêts visés à l'article 2 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;
- 3° de fournir toute l'assistance nécessaire pour permettre aux fonctionnaires et agents compétents de mener à bien leur actions visées à l'article 61, § 1^{er}, points 3, 4 et 5, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;
- 4° de conserver, sur les lieux même de l'établissement où à tout endroit convenu avec l'autorité compétente, l'ensemble des permis ou déclarations en vigueur, toutes décisions prescrivant des conditions complémentaires d'exploitation, ainsi que le

registre des modifications intervenues et la liste des incidents et accidents visés au 2°;

5° de conserver également aux mêmes lieux, tous les rapports, certificats et procès verbaux émanant d'organisme de contrôle, de visiteurs ou d'experts, et ayant trait à la sécurité ou la salubrité publique;

6° d'informer l'autorité compétente et le fonctionnaire technique de toute cessation d'activité au moins 10 jours avant cette opération sauf cas de force majeure;

7° de remettre le site, en fin d'exploitation, dans un état satisfaisant au regard de la protection de l'homme et de l'environnement;

8° de porter à la connaissance de l'autorité compétente, du collège des bourgmestre et échevins et du fonctionnaire technique, au moins 15 jours à l'avance, la date fixée pour la mise en oeuvre du permis.

Article 6. Le présent permis est accordé pour un terme de 20 ans en ce qu'il tient lieu d'un permis d'environnement et pour une durée illimitée en ce qu'il tient lieu d'un permis d'urbanisme (...)"

Considérant que, par requête introduite le 11 août 2006, la société privée à responsabilité limitée François GILBERT & Fils demande à être reçue en qualité de partie intervenante; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours en tant qu'il est introduit par Daniel BOITTE; qu'elle soutient que l'intérêt de ce requérant ne serait pas légitime; qu'elle s'appuie pour ce faire sur la pièce n° 6 du dossier des requérants, à savoir les conclusions déposées le 7 décembre 2004 par la S.P.R.L. François GILBERT & Fils et Marie-Thérèse DEMOUTIEZ devant le Tribunal de première instance de Tournai dans un litige les opposant à Daniel BOITTE, conclusions desquelles il ressortirait, selon elle, que la maison qu'il occupe aurait été construite illégalement;

Considérant que la référence à ce document est dénuée de pertinence; que le premier requérant déclare être propriétaire du terrain qui est contigu à celui de la partie intervenante et sur lequel est érigée la maison dans laquelle il réside; qu'il joint à son recours en annulation son acte de propriété; qu'au contentieux de l'annulation, le fait que le requérant soit le voisin immédiat de la parcelle faisant l'objet du permis attaqué, suffit à justifier son intérêt à agir; que c'est uniquement en invoquant cette qualité que le requérant entend, dans sa requête, justifier de son intérêt au recours en annulation; que l'intérêt ne devient pas illégitime par cela que le voisin immédiat aurait, à supposer le reproche avéré, procédé à des transformations de son immeuble sans permis d'urbanisme préalable, dès lors, d'une part, que l'intérêt à obtenir l'annulation d'un permis d'urbanisme doit s'apprécier sur la base de la situation de fait et dès lors, d'autre part, que les griefs qu'il pourrait faire valoir subsisteraient même en l'absence de tels travaux de transformation; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 111 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, de l'article 64 du décret du 27 mai 2004 relatif au Livre 1^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'excès voire du détournement de pouvoir; qu'ils reprochent à l'acte attaqué d'autoriser les dépôts D6 à D 12 de manière dérogatoire au titre d'extension d'un bâtiment existant, autorisé en 1985 et transformé en 1994, soit postérieurement à l'adoption du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz par arrêté royal du 24 juillet 1981, contrairement à ce que prévoit l'article 111 du CWATUP qui ne vise que les bâtiments pré-existants au plan de secteur et en situation régulière avant l'entrée en vigueur dudit plan de secteur; qu'ils indiquent en outre que l'acte attaqué est muet sur la justification de cette dérogation par rapport au cadre bâti et non bâti;

Considérant que la partie adverse s'en réfère à l'appréciation du Conseil d'Etat en ce qui concerne la condition d'antériorité du bâtiment existant par rapport au plan de secteur, ainsi qu'à sa réponse à la première branche du deuxième moyen, en ce qui concerne la motivation de la dérogation par référence au cadre bâti et non bâti; qu'elle expose en quoi il appartient aux parties requérantes de démontrer que les conditions réglementaires applicables seraient insuffisantes à obvier aux nuisances de l'établissement, quod non en l'espèce, et en quoi elle estime que les parties requérantes forcent le trait des nuisances qu'elles dénoncent; qu'elle ajoute qu'étant donné que les parties requérantes ne s'en prennent à la dérogation accordée par l'acte attaqué qu'en tant qu'elle porte sur les dépôts D6 à D12, non essentiels à l'activité de l'exploitant, le moyen, s'il était jugé fondé, ne serait de nature qu'à conduire à une annulation partielle, c'est-à-dire en ce qu'il autorise les dépôts en question sous le couvert de la dérogation en cause;

Considérant que la demande de permis unique porte sur la régularisation d'un bâtiment et de diverses installations, la démolition de bâtiments et la construction d'un nouveau bâtiment à front de voirie, l'aménagement d'accès, d'aires de stockage, de lavage et la plantation de sapins de Noël; qu'elle a, quoique légèrement modifié, le même objet que la précédente demande qui a fait l'objet d'un arrêté ministériel de refus du 8 août 2005;

Considérant qu'au moment où l'acte attaqué a été pris, l'article 111, alinéa 1^{er} du CWATUP était rédigé comme suit :

" Art. 111. Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.

Pour des raisons économiques, les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, dont l'affectation est conforme aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable.

La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit doit s'intégrer au site bâti ou non bâti";

Considérant que, comme toute disposition dérogatoire, l'article 111 du CWATUP est d'interprétation restrictive, les dérogations à un plan de secteur ne pouvant être octroyées qu'à titre exceptionnel; que cette restriction impose à l'autorité administrative, non seulement un usage modéré de la dérogation, mais aussi une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, outre le respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation; que, saisie d'une demande de régularisation, l'autorité se doit de veiller à acquérir une connaissance précise de la situation de fait et des exigences du bon aménagement des lieux, sans que son appréciation soit infléchie par le poids du fait accompli, ce qui doit se traduire par une motivation adéquate, complète et précise;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué autorise, sur la base de l'article 111 du CWATUP, les dépôts D6 à D12 étant donné qu'ils sont regroupés sur une dalle de béton en continuité avec un bâtiment à régulariser; que toutefois, et ce n'est pas contesté, le bâtiment en question, à savoir un hangar horticole, a été autorisé par un permis d'urbanisme délivré le 7 novembre 1985 et transformé sur la base d'un permis d'urbanisme délivré le 28 avril 1994, soit postérieurement à l'adoption du plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz par arrêté royal du 24 juillet 1981; que seuls la maison et les bâtiments ruraux cadastrés 393h et 395f dont fait partie le bâtiment à front de voirie à démolir et à reconstruire, datent d'avant le plan de secteur;

Considérant que les "bâtiments existants" dont il est question à l'article 111, alinéa 1^{er}, du CWATUP sont des bâtiments établis conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment où ils ont été construits; qu'en d'autres termes, cette notion ne vise pas les bâtiments existants qui auraient été implantés sans permis de bâtir ou d'urbanisme alors qu'un tel permis était requis au jour de leur construction ou encore dont l'affectation aurait été modifiée précédemment en fait sans avoir été régularisée en son temps; que l'article 111 du CWATUP ne vise que les

bâtiments pré-existants au plan de secteur et en situation régulière avant l'entrée en vigueur dudit plan de secteur;

Considérant que la dérogation accordée est dès lors irrégulière; qu'au surplus la motivation de l'acte attaqué ne comporte aucune justification de cette dérogation par rapport à l'intégration au cadre bâti et non bâti, cette justification ne pouvant être déduite des seules conditions mises à l'exploitation des activités de la société;

Considérant qu'étant donné qu'au moins une des dérogations accordées dans l'acte attaqué est irrégulière, cette irrégularité suffit à vicier l'ensemble de la motivation du permis de régularisation; qu'il ne saurait dès lors être question d'annulation partielle de l'acte attaqué;

Considérant que le troisième moyen est manifestement fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée François GILBERT & Fils est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 21 juin 2006 :

- déclarant recevable les recours introduits par certains riverains, dont les requérants à l'encontre de la décision du Collège des Bourgmestre et échevins de la Ville de Leuze-en-Hainaut, datée du 15 mars 2006, telle qu'accordant à la SPRL François Gilbert et Fils un permis unique visant à maintenir en activité une entreprise horticole et régulariser des bâtiments, sis rue du Village n° 40 à 7903 Chapelle-à-Oie;
- confirmant la décision attaquée sur recours;
- et accordant à la S.P.R.L. François GILBERT le permis unique visant à maintenir en activité une entreprise horticole et régulariser des bâtiments sis rue du Village n° 40 à 7903 Chapelle-à-Oie;

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.