

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 70.439 du 19 décembre 1997

A.46.353/XIII-143

En cause : 1. **PEETERS** Louis,
 2. **GILLEKENS** Vital,
 3. **BOVEROUX** François,
 ayant élu domicile chez
 Me Jean-Luc MATHY, avocat,
 rue Sainttraint 9
 5000 Namur,

contre :

1. **la Ville de Wavre**,
 ayant élu domicile chez
 Me Jacques PUTZEYS et
 Tanguï VANDENPUT, avocats,
 rue Saint-Bernard 98
 1060 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**la Société anonyme DELHAIZE FRERES
& CIE LE LION**,
ayant élu domicile chez
Me France MAUSSION, avocat,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 mars 1992 par Louis
PEETERS, Vital GILLEKENS et François BOVEROUX qui deman-
dent l'annulation :

1. de l'avis favorable du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre du 1^{er} août 1989 quant à la demande de permis de bâtir introduite par la S.A. DELHAIZE FRERES & Cie LE LION, aux fins de régulariser la construction d'un "supermarché" avec parking extérieur à Wavre, chaussée de Louvain 126;
2. de l'avis favorable du fonctionnaire délégué donné le 9 janvier 1992;
3. du permis de bâtir de régularisation relativement au bien prédécrit accordé le 14 janvier 1992;

Vu la requête introduite le 3 août 1992 par laquelle la société anonyme DELHAIZE Frères & Cie LE LION demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 6 août 1992 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 2 juin 1997 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 3 novembre 1997, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 4 décembre 1997;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-L. MATHY, avocat, comparaissant pour les requérants, Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me N. WEINSTOCK, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me G. VAN HOOREBEKE, loco Me Fr. MAUSSION, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} GUFFENS, 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. Les lieux litigieux ont déjà fait l'objet de plusieurs actes d'aménagement, notamment :

- un permis de lotir délivré par des arrêtés du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre des 18 janvier 1963 et 14 février 1964, et modifié le 20 octobre 1967, prescrivant en principe un "usage résidentiel et familial";
- un autre permis de lotir, relatif à un lotissement voisin et contenant des normes analogues, délivré le 8 août 1966;
- le plan général d'aménagement de la ville de Wavre approuvé par un arrêté royal du 18 novembre 1965, qui situe les lieux en zone semi-urbaine;

- le plan particulier d'aménagement n° 19 "Parc des Princes" approuvé par le Roi le 9 mai 1969 et annulé par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 15.343 du 8 juin 1972;
- le plan particulier d'aménagement n° 19bis "Parc des Princes" approuvé par le Roi le 6 février 1974 et annulé par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 17.553 du 2 avril 1976;
- le plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979, qui situe ces mêmes lieux en zone d'habitat.

2. Parmi les nombreux arrêts d'annulation qu'ont suscités ces plans d'aménagement et les permis subséquents délivrés, deux arrêts concernent la construction litigieuse :

- l'arrêt n° 17.554 du 2 avril 1976 par lequel le Conseil d'Etat annule le permis de bâtir un supermarché et une station d'essence délivré à la société DELHAIZE sur base du plan particulier d'aménagement (P.P.A.) n° 19bis lui-même annulé;
- l'arrêt n° 30.863 du 23 septembre 1988 par lequel le Conseil d'Etat annule le permis de régularisation accordé le 10 février 1987 à la société DELHAIZE par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre ainsi que l'avis favorable du fonctionnaire délégué du 2 décembre 1986;

Les motifs principaux de l'arrêt n° 30.863 précité sont les suivants :

" Considérant que la conformité du projet accueilli par l'acte attaqué au plan de secteur suppose, non pas que le bâtiment litigieux soit un équipement nécessaire aux habitants du quartier, mais bien qu'il soit «compatible (...) avec le voisinage immédiat» au lieu d'être un obstacle à ce que puisse être pleinement remplie la fonction d'habitation de la zone où ce quartier se situe et par conséquent de devoir au moins

«être isolé (...) dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement»; que pour connaître la manière dont l'auteur de l'acte attaqué s'est assuré que cette condition était remplie, le Conseil d'Etat ne peut avoir égard à des mémoires postérieurs à la naissance de cet acte et ne peut que se référer à l'avis du collège du 2 décembre 1986, lequel, au sujet de la compatibilité avec le plan de secteur, énonce :

«que selon le plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez, le terrain considéré est situé en zone d'habitat; que les activités de commerce peuvent être autorisées dans une telle zone, à la condition qu'elles fassent partie de son équipement normal et qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat; que l'activité de commerce de la S.A. DELHAIZE n'est pas d'une ampleur telle qu'elle doive être isolée dans une zone prévue à cet effet; qu'elle fait partie de l'équipement normal de la zone d'habitat; qu'aucun voisin immédiat ne s'y oppose; qu'elle est compatible avec le voisinage immédiat»;

que cet avis précise par ailleurs, à propos de la compatibilité avec le plan général d'aménagement : «que le commerce en cause, dont la surface de vente est inférieure à 1.500 m² et la surface brute inférieure à 3.000 m², n'est pas d'une dimension telle qu'il ne puisse être autorisé en zone semi-urbaine»;

Considérant que des affirmations si peu circonstanciées ne constituent pas la garantie d'une vérification concrète reposant sur une analyse détaillée de l'incidence que l'exploitation du bâtiment est de nature à exercer sur les conditions de vie dans le quartier où il est érigé, et qu'il en est ainsi d'autant plus qu'il s'agit d'une demande de permis de régularisation, circonstance qui appelle un contrôle particulièrement poussé parce qu'elle pose toujours avec acuité la question de savoir si l'administration a porté sur le bon aménagement une appréciation indépendante du poids des faits accomplis; que si le plan général d'aménagement ne restreint pas de façon expresse la mesure dans laquelle des «commerces» peuvent être implantés dans la zone, il n'en a pas moins pour effet que le «voisinage» avec lequel la compatibilité du bâtiment doit être vérifiée ne se compose pas nécessairement de toutes les constructions réalisées en fait car il ne peut comprendre que celles qu'il est permis d'ériger dans une «zone semi-urbaine» où, certes, aux termes de ce plan, les commerces sont «permis», mais qui est «destinée» à la construction d'habitations; que si c'est avec raison que la ville rappelle, dans son dernier mémoire, que les permis de bâtir ne doivent pas en principe être motivés en la forme et que l'analyse détaillée des troubles de voisinage relève déjà de l'examen d'une demande de permis d'exploiter, il reste que la compatibilité d'un établissement avec un voisinage n'est pas un pur fait que le Conseil d'Etat puisse découvrir dans un dossier

sans se livrer à une appréciation qui appartient au collège, et que les termes de la loi «(...) ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu'ils soient compatibles avec le voisinage immédiat» n'auraient pas de portée si le collège pouvait, en ne constatant pas expressément les éléments concrets du dossier sur lesquels il fonde son appréciation, ou en les constatant par des formules stéréotypées, soustraire ses conceptions et son raisonnement à tout contrôle; que le moyen est fondé»;

A la suite de cet arrêt n° 30.863 du 23 septembre 1988, la S.A. DELHAIZE introduit le 17 novembre 1988 une nouvelle demande de permis de régularisation du supermarché et du parking extérieur.

Une enquête publique a lieu mais aucune suite n'est finalement réservée à la demande.

En effet, la S.A. DELHAIZE introduit une nouvelle demande de permis de régularisation (identique et portant la même date du 17 novembre 1988) dont il est accusé réception le 30 mai 1989. Celle-ci est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ainsi présentée :

" (...)

Etant donné que ce supermarché a été érigé en 1975, la présente notice se rapporte à une situation de fait.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté du 10 décembre 1987 susmentionné, elle traitera des points énumérés ci-après :

- une note relative à la localisation du site et de ses abords;
- une note décrivant le projet;
- une analyse des effets prévisibles sur l'environnement et des mesures essentielles envisagées pour supprimer ou atténuer les éventuels inconvénients pour l'environnement.

1° Localisation du site : plan et situation juridique.

Le supermarché est situé en tissu urbain, le long d'une route de l'Etat (chaussée de Louvain) laquelle constitue l'accès principal aux parkings. L'arrière du bâtiment de

même que l'accès à un parking secondaire se situe rue des Drapiers, parallèle à la chaussée citée. Les deux parkings ne communiquent pas entre eux. Un extrait du plan cadastral (photocopie) est joint en annexe 1.

La situation juridique se décrit comme suit :

Le supermarché et ses abords sont situés :

1. Dans une zone d'habitat du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (planche Wavre, n° 40/1) arrêté par le Roi le 28 mars 1979. L'arrêté royal du 28 mars 1979 ne contenant aucune prescription particulière en ce qui concerne les zones d'habitat, il y a lieu de se référer à l'article 170 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme qui dispose :

«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».

2. Pour partie en zone semi-urbaine et pour partie en zone urbaine du plan général d'aménagement de la ville de Wavre approuvé par le Roi le 18 novembre 1965. Annexe 2.

En zone semi-urbaine, les commerces sont permis et, en zone urbaine, sont interdites les constructions d'industries nocives.

Il n'existe actuellement pas d'autres dispositions réglementaires régissant la situation urbanistique du supermarché et de ses abords.

1. Le plan particulier d'aménagement n° 19 approuvé par le Roi le 9 mai 1969 a été annulé par l'arrêt du Conseil d'Etat du 8 juin 1972, n° 15.343.

2. Le plan particulier d'aménagement n° 19bis approuvé par le Roi le 6 février 1974 a été annulé par l'arrêt du Conseil d'Etat du 2 avril 1976, n° 17.553.

3. Les permis de lotir dits "du Godru" du 18 janvier 1963 et du 14 février 1964 sont actuellement périmés.

Environnement immédiat du supermarché :

du côté ouest :

- un garage et un supermarché Mestdagh, sis avenue des Princes. (voir plan cadastral, annexe 1 et plan au 1/10.000 annexe 3).

A une distance de moins de 150 m se trouvent encore un supermarché Colruyt et un second garage, tous deux sis avenue des Princes;

- une série d'habitations mitoyennes chaussée de Louvain;

du côté sud :

- une galerie commerciale proche de la chaussée de Louvain, accolée au supermarché Delhaize;

du côté sud-est :

- une habitation isolée suivie d'une série d'habitations mitoyennes, sises chaussée de Louvain;

du côté est :

- quatre parcelles construites qui marquent le début d'un lotissement de villas "4 façades" (le Godru);

du côté nord

- deux terrains non bâtis sis de part et d'autre de la rue des Drapiers.

2° Note décrivant le projet (annexe 4).

Le supermarché occupe un terrain de 11.783 m², d'environ 50 m à front de la chaussée de Louvain et d'une profondeur approximative de 150 m, dont la partie avant est réservée aux parkings.

Le bâtiment commercial d'une emprise au sol de 2.741 m² se trouve à l'arrière, à proximité de la rue des Drapiers. Un second parking, de dimension plus réduite, jouxte la rue des Drapiers. Les parkings comptent au total 200 emplacements.

Le bâtiment, de forme rectangulaire, mesure 53,51 m sur 48,62 m. Il faut y ajouter un garage de réception des marchandises de 12 m sur 11,54 m, le long de la rue des Drapiers. La hauteur totale du bâtiment n'excède pas 6,50 m.

L'entrée clientèle est située à l'angle sud du bâtiment, du côté du parking principal. La grosse majorité de la clientèle atteint le magasin à partir de la chaussée de Louvain.

Trafic : les livraisons se font par camions Delhaize semi-remorques de 30 t., au nombre de 23 par semaine en moyenne, auxquels il faut ajouter 20 camions de firmes diverses et de plus petite taille. Les camions atteignent le supermarché par l'avenue des Princes, la rue des Croix de Feu et la rue des Drapiers. Le trajet

de retour se fait par le même itinéraire. Les camions ont leur aire de stationnement sur le parking du supermarché à proximité de la rue des Drapiers. Les livraisons se font entre 7 et 19h.

Déchets : l'évacuation des déchets et emballages perdus se fait en caisses et ballots par retour des camions. L'évacuation des déchets "ménagers" est réalisée par les services du ramassage d'ordures de la ville.

Clientèle : les heures d'ouverture du supermarché sont de 9 à 20h en semaine, à l'exception du vendredi où le magasin est ouvert jusqu'à 21h. La fréquentation s'élève à 10.000 clients par semaine en moyenne.

3° Analyse des effets sur l'environnement et mesures prises pour les atténuer.

Le supermarché Delhaize de Wavre est d'importance moyenne comparativement à d'autres supermarchés semblables (superficie réduite, voir 2° ci-dessus, et pas de rayons textiles). Il en résulte que ce commerce n'attire que la clientèle locale et ne contribue que faiblement à l'accroissement du trafic.

Ecoulement du trafic : le parking principal (153 emplacements) n'a qu'une sortie, chaussée de Louvain. Les voitures, freinées par des casse-vitesse, s'infiltreront aisément dans le trafic relativement dense de cette artère. Vu les modalités retenues pour le trafic des fournisseurs, il n'y a aucune gêne supplémentaire.

Bruit : tous les moteurs utilisés par le supermarché sont de faible puissance, le compresseur est de type urbain (voir annexe 5). Ils sont situés dans une enceinte fermée, à l'arrière du bâtiment de telle manière que les bruits se perçoivent très peu de l'extérieur.

Eclairage : les lampadaires du parking, orientés vers celui-ci, situés à une hauteur moindre que les lampadaires publics des artères avoisinantes, s'éteignent à 22h. Seul l'éclairage intérieur du magasin reste allumé la nuit.

Espaces verts : le parking contient quelques parterres gazonnés et est bordé de rangées de peupliers.

Déchets : pas de nuisances (voir point 2°).

Paysage : étant donné la faible hauteur du bâtiment (voir point 2°), il n'y a pas de perturbation au point de vue paysager.

En conclusion :

Aucun élément n'est de nature à nuire au voisinage et à l'environnement".

3. L'enquête publique donne lieu à huit réclamations.

4. Le 1^{er} août 1989, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable à la demande, après examen des réclamations, avis motivé essentiellement comme suit :

" Considérant qu'un permis de bâtir a été octroyé à ladite société le 21 mai 1974 pour la construction d'un grand magasin sur le terrain sis à Wavre, en l'endroit;

Considérant que ce permis de bâtir a été annulé par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 17.554 du 2 avril 1976; que cette annulation était une conséquence de l'annulation du plan particulier 19bis dit "du Parc des Princes", au vu duquel ledit permis avait été octroyé;

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

Considérant que la demande de permis de bâtir de régularisation a donné lieu à huit réclamations pouvant être résumées comme suit :

1°) L'affichage effectué le 01 décembre 1988, ouvrant ainsi une enquête publique, est resté sans suite, l'administration n'ayant délivré aucun permis, ou refus, de bâtir, le demandeur n'ayant fait droit de recours auprès du fonctionnaire délégué en vertu de l'alinéa 2 de l'article 51;

2°) Une action judiciaire est pendante devant le tribunal de première instance de Nivelles; la ville de Wavre a, dans le cadre de cette procédure, fait choix d'un mode de réparation contesté par les demandeurs; ceux-ci considèrent que l'octroi d'un permis de régularisation préjugerait du résultat de l'action civile et exercera une pression sur le pouvoir judiciaire;

3°) Le permis de bâtir violerait les dispositions du plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez;

4°) Le permis de bâtir violerait également les dispositions du plan général d'aménagement, approuvé par arrêté royal du 18 novembre 1965 qui classe le terrain considéré en zone semi-urbaine où les commerces sont permis;

5°) La référence à l'arrêté royal du 21 janvier 1977 serait erronée puisqu'il existe un permis de lotir et non périmé;

6°) Critique de la notice d'évaluation reprise au dossier;

7°) Replantation d'un alignement de peupliers abattus lors des travaux d'égouttage, maintien de la propreté dans le périmètre de l'immeuble;

Que le collège en a délibéré;

Considérant que de l'examen des réclamations introduites résultent les appréciations suivantes;

Considérant que le dossier soumis à l'enquête le 01 décembre 1988 a été retiré afin d'éviter que l'enquête ne soit annulée pour vice de forme; la notice d'incidence, document non indispensable si on respecte le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, mais devant servir à l'appréciation de l'autorité appelée à statuer n'était pas joint au dossier soumis à l'enquête et déjà consulté par certains intéressés; que la demande introduite ne comportait pas comme le prescrit l'article 204 du Code wallon :

- 1) l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de cinquante mètres de chacune des limites de la parcelle;
- 2) l'indication des fenêtres faisant face aux limites latérales et postérieures du terrain du demandeur;

Considérant que l'enquête publique a été arrêtée par le demandeur et par la ville, l'affichage a été enlevé de commun accord, que ce dossier peut être considéré comme abandonné, que les délais entre les deux enquêtes prouvent que le demandeur n'a pas fait usage du droit de recours auprès du fonctionnaire délégué comme le permet l'alinéa 2 de l'article 51 du Code wallon, que le temps écoulé entre les deux enquêtes ne permet pas la confusion entre les deux dossiers, une nouvelle enquête pouvait dès lors être entamée;

Considérant que les réclamants ont introduit une action judiciaire tendant, notamment, à obtenir l'ordre de démolir l'immeuble pour lequel un permis de régularisation est sollicité; que le permis de bâtir du 21 mai 1974 ayant été annulé, la construction est censée n'avoir pas été autorisée, qu'il appartient à l'autorité administrative compétente, et à elle seule, de choisir, en pareil cas, le mode de réparation; que le collège des bourgmestre et échevins a opté pour le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le

bien à la suite de l'infraction; que le fonctionnaire délégué a marqué son accord sur ce mode de réparation; qu'en opérant un tel choix, l'autorité administrative met en oeuvre une compétence que la loi lui a réservée; que l'existence d'une action judiciaire ne saurait faire obstacle à l'exercice de cette compétence, qui implique le pouvoir d'accorder un permis de régularisation;

Considérant que, selon le plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez, le terrain considéré est situé en zone d'habitat; que les activités de commerce peuvent être autorisées dans une telle zone, à la condition qu'elles fassent partie de son équipement normal et qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat; que l'activité de commerce de la S.A. DELHAIZE n'est pas d'une ampleur telle qu'elle doive être isolée dans une zone prévue à cet effet; qu'elle fait partie de l'équipement normal de la zone d'habitat; qu'aucun voisin immédiat ne s'y oppose, qu'elle est compatible avec le voisinage immédiat;

Considérant le décret du 27 avril 1989 de décentralisation et de participation modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme paru au Moniteur belge du 08 juillet 1989 et particulièrement l'article 31, § 1^{er}, les plans généraux d'aménagement en vigueur sont abrogés;

Considérant que, selon le plan général d'aménagement de la ville de Wavre, le terrain en cause était situé en zone semi-urbaine où les commerces étaient permis; que la dimension des commerces autorisés n'était pas limitée; que le commerce en cause, dont la surface de vente est inférieure à 1.500 m² et la surface brute inférieure à 3.000 m², n'est pas d'une dimension telle qu'il ne puisse être autorisé en zone semi-urbaine;

Considérant que les réclamants font valoir que le bien est situé dans le périmètre d'un lotissement non périmé, tous les lots ayant été vendus avant l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970, à deux sociétés;

Que les permis de lotir délivrés avant le 1^{er} janvier 1965 et prévoyant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification de voies de communications existantes ou la suppression de celles-ci, sont, sauf en cas de force majeure, périmés lorsqu'un travail d'aménagement de ces voies n'a pas été entrepris à la date du 1^{er} octobre 1970 ou, si des travaux ont été entrepris, lorsque ceux-ci n'ont pas été achevés;

Que les permis de lotir des 18 janvier 1963 et 14 février 1964 préoyaient de tels travaux; que ceux-ci n'ont pas été ni entamés ni achevés dans le délai précité; qu'aucun élément de force majeure n'est allégué; que la vente des lots n'est pas de nature à empêcher, dans ce cas, la péremption;

Considérant, dès lors, que le bien se trouve dans le périmètre d'un lotissement autorisé, mais dont le permis est périmé;

Considérant que la notice d'évaluation, document non indispensable pour un établissement de ce type, a été jointe au dossier à titre de renseignements sur les nuisances relevant plus de l'exploitation propre du supermarché, que du permis de bâtir, les deux autorisations n'étant nullement liées; cette notice d'évaluation prouve à suffisance que l'activité de commerce exercée par la S.A. DELHAIZE est compatible avec le voisinage immédiat;

Considérant que les observations et nuisances relevées par le réclamant peuvent être solutionnées par des ordonnances de police (circulation, horaire des livraisons);

Considérant que les travaux d'égouttage n'ont pas été exécutés par la société DELHAIZE S.A., la replantation d'un alignement ne peut être prise comme élément dans l'enquête de la S.A. DELHAIZE; les détritiques et papiers errants dans l'enceinte de la propriété DELHAIZE LE LION S.A. et des voisins relèvent plus de mesures à prendre lors de l'enquête d'exploitation;

Considérant que l'appréciation de la notice d'incidences relève de la compétence discrétionnaire de l'autorité saisie de la demande de permis de bâtir, qui ne doit certes pas motiver en la forme le permis lui-même mais qui doit être à même d'exposer quels motifs ont présidé à sa décision".

5. Le 9 janvier 1992, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable.

6. Le 14 janvier 1992, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre délivre le permis de bâtir attaqué. Celui-ci contient le passage suivant :

" Vu les motivations, ci-dessous, retenues par le collège, en application de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne;

Après avoir examiné les répercussions de la construction sur l'environnement, ainsi que la compatibilité de celles-ci avec le voisinage immédiat, il est inutile de l'isoler dans une zone prévue à cet effet. Ce type d'établissement peut donc être installé dans une zone d'habitat où les activités de commerce, de service, d'artisanat et de petite industrie sont autorisées.

L'établissement ne représente qu'un faible impact sur l'environnement immédiat, l'importance du magasin n'étant pas de nature à accentuer les nuisances, celles-ci étant atténuées par les mesures prises par les exploitants";

Considérant que les parties adverses et intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité quant au premier acte attaqué, qui est l'avis du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre du 1^{er} août 1989; qu'à bon droit, elles font valoir que cet acte est un acte préparatoire non susceptible d'être annulé; que l'exception est fondée;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 2, 170 et 171 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et du plan de secteur; qu'ils relèvent que le supermarché (de même que le parking) dépasse l'intérêt du voisinage tel qu'il est conçu à l'article 170.1.0, alinéa 1^{er}, du CWATUP et aurait dû être installé dans une zone de services, prévue à l'article 174.3.0 et 1 du CWATUP; qu'ainsi, selon eux, tant l'esprit que la lettre du plan général d'aménagement du 18 novembre 1965 excluaient la présence d'un grand magasin, le terme "commerce" devant s'entendre de petites exploitations réservées à l'usage des habitants du quartier;

Considérant qu'ils prennent un sixième, un septième et un huitième moyens critiquant la motivation de l'avis du collège des bourgmestre et échevins du 1^{er} août 1989, celle de l'avis du fonctionnaire délégué et celle du permis de bâtir attaqué, ces deux dernières ne faisant que reprendre l'avis du collège; qu'ils estiment que ce dernier avis ne répond pas adéquatement aux objections formulées au cours de l'enquête notamment en ce que le collège restreint la notion de voisinage immédiat à un rayon de 50 mètres pour écarter les huit réclamations et en ce qu'il fait application de l'article 170 et non de l'article 174 du CWATUP;

Considérant que la première partie adverse répond que le plan général d'aménagement approuvé le 18 novembre 1965 a été abrogé en application de l'article 31, § 1^{er}, du décret du 27 avril 1989 de décentralisation et de participation modifiant le CWATUP; qu'elle soutient que les autorités ont procédé à une vérification concrète des incidences du bâtiment sur les conditions de vie dans le quartier; qu'ainsi, relève-t-elle,

- la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, annexée à la demande, situe et décrit le bâtiment, donne les précisions en ce qui concerne la fréquentation, le trafic, l'évacuation des déchets, analyse les effets sur l'environnement et les mesures prises pour les atténuer, et conclut qu'aucun élément n'est de nature à nuire au voisinage et à l'environnement;
- l'avis du collège des bourgmestre et échevins du 1^{er} août 1989 conclut lui-même à un constat de compatibilité avec le voisinage et la possibilité de pallier, au moyen d'ordonnances de police, les inconvénients dénoncés par les réclamants;
- l'avis du fonctionnaire délégué conclut, sur base de la notice d'évaluation, à la compatibilité du bâtiment avec le voisinage immédiat;
- le permis de bâtir renvoie à cet avis et comprend en outre une motivation propre à propos de la compatibilité;

qu'elle ajoute, concernant les critiques relatives à la motivation formelle de l'avis favorable du collège, que c'est raisonnablement que l'on peut considérer comme voisinage immédiat le rayon de 50 mètres dont il est question à l'article 251 du CWATUP; quant à l'avis du fonctionnaire délégué, la première partie adverse estime qu'il ne doit pas être motivé en la forme, s'agissant d'un

acte préparatoire sans aucun effet de droit s'il s'agit d'un avis favorable, que s'il devait être motivé, c'est parce qu'il s'agirait d'une demande de régularisation et qu'en l'espèce, l'avis est motivé et ne devait pas répondre à tous les arguments invoqués; qu'elle considère, quant à la motivation du permis attaqué, que celui-ci reproduit l'avis du fonctionnaire délégué et contient en outre une motivation propre relative à la compatibilité de la construction avec l'environnement et le voisinage immédiat;

Considérant que la seconde partie adverse et la partie intervenante abondent dans le même sens;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique et dans leur dernier mémoire, les requérants soutiennent que l'implantation critiquée doit être soumise à l'examen successif des critères d'utilité relative pour la zone, de dimension objective et de compatibilité avec le voisinage; que leurs arguments peuvent être résumés comme suit :

1° Le rapport accompagnant le plan général d'aménagement stipule que chacun des centres d'extension d'habitat "est à compléter par l'équipement utile à sa viabilité : ce seront les magasins, (...)".

Dès lors qu'il est admis que, quoique abrogé, le plan général reste un élément de référence (v. la délibération de la première partie adverse du 1^{er} août 1989), il faut prendre en compte l'exigence qu'il contient.

Quant au plan de secteur, la zone est avant tout une zone d'habitat et c'est autour de cet habitat que s'articulent les autres implantations qui doivent en être l'accessoire utile et nécessaire. Or, la construction litigieuse dépasse par son ampleur les besoins en commerces de l'habitat local.

2° Au sujet du deuxième critère, il résulte de l'économie de l'article 174.3.1 qui prévoit des zones de services destinées à l'implantation d'entreprises de distribution de grande dimension, que ces entreprises ne pourraient être implantées dans d'autres zones; l'article 170 y renvoie lui-même en imposant d'isoler de telles zones.

3° La compatibilité avec le voisinage immédiat n'a pas fait l'objet d'un examen actualisé. Le rapport du service incendie auquel se réfère le permis date du 27 janvier 1987 alors que la législation a changé. Un passage entier de l'ancien permis se trouve reproduit dans le premier acte attaqué, à propos duquel M. le premier auditeur HOFFLER avait écrit, dans son rapport précédant l'arrêt n° 30.863 du 23 septembre 1988, qu'il s'agissait d'une succession d'affirmations et non d'une motivation.

La notice d'évaluation préalable est fort succincte et inexacte ou imprécise :

- les deux parkings communiquent entre eux;
- il y a deux accès aux parkings du côté arrière;
- nombre de camions d'approvisionnement accèdent, pour des raisons d'angle de braquage, à l'arrière du magasin par la rue des Drapiers, empruntant ainsi une voirie conçue pourtant comme desserte locale et résidentielle;
- les livraisons ont lieu de 5 à 22 heures, y compris le dimanche;
- la publicité réalisée par DELHAIZE touche 45.000 habitants; la clientèle est donc plus que locale;
- les déchets sont stockés à l'extérieur et sont visibles à l'arrière;

- quant à la perturbation paysagère, le magasin présente à front de la rue des Drapiers un mur aveugle de 6,5 mètres de haut sur 60 mètres de long dans un quartier résidentiel constitué de villas jumelées construites en retrait et précédées de jardinets arborés et fleuris.

Les réclamations formulées lors de l'enquête publique reprennent pour l'essentiel les critiques formulées ci-dessus; le premier acte attaqué n'y répond que de manière lacunaire, reconnaissant cependant l'exactitude des observations des réclamants mais prétendant les résoudre par des ordonnances de police qui n'ont de toute façon jamais été prises;

Considérant que, le plan général d'aménagement ayant été abrogé par le décret du 27 avril 1989 précité, seul le respect de l'article 170.1.0 du CWATUP doit être examiné; que cette disposition est rédigée comme suit :

" 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";

Considérant que la conformité du projet au plan de secteur suppose, non pas que le bâtiment litigieux soit un équipement nécessaire aux habitants du quartier, mais bien qu'il soit "compatible (...) avec le voisinage immédiat" au lieu d'être un obstacle à ce que puisse être pleinement remplie la fonction d'habitation de la zone où ce quartier se situe et par conséquent de devoir au moins "être isolé dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement";

Considérant que l'appréciation de cette compatibilité, c'est-à-dire la vérification concrète reposant sur une analyse détaillée de l'incidence que l'exploitation du bâtiment est de nature à exercer sur les conditions de vie dans le quartier où il est érigé, doit se dégager de la motivation du permis depuis la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant qu'en l'espèce, la seule motivation du permis quant à la compatibilité du bâtiment avec le voisinage immédiat consiste à viser la notice et à affirmer que celle-ci "établit à suffisance" cette compatibilité et qu'"après avoir examiné les répercussions de la construction sur l'environnement ainsi que la compatibilité de celle-ci avec le voisinage immédiat, il est inutile de l'isoler dans une zone prévue à cet effet"; que le collège des bourgmestre et échevins n'indique pas en quoi la notice, seul élément nouveau dans l'instruction de la demande de permis, établit à suffisance cette compatibilité; que cette notice est par ailleurs établie par un mandataire du demandeur de permis lui-même et que rien n'établit que les autorités administratives ont vérifié l'exactitude des éléments invoqués;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué se résume en une affirmation péremptoire qui n'est en rien étayée; que l'avis du collège des bourgmestre et échevins se borne à une référence à la notice d'évaluation et à la reproduction des affirmations contenues dans le précédent permis et que, dans l'arrêt d'annulation de celui-ci, le Conseil d'Etat avait critiquées comme étant particulièrement peu circonstanciées;

Considérant que les moyens sont fondés,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir de régularisation accordé le 14 janvier 1992 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre à la société anonyme DELHAIZE FRERES et Cie LE LION, et relatif à un supermarché avec parking extérieur à Wavre, chaussée de Louvain 126.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 15.000 francs, sont mis à charge de chacune des parties adverses à concurrence de 6.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 3.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-neuf décembre 1900 nonante-sept par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	conseiller d'Etat,
HANSE,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.