CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 81.686 du 6 juillet 1999

A.56.750/XIII-653

En cause : **BEECKMAN** Stéphane,

ayant élu domicile chez
Me Jean-Luc MATHY, avocat,
rue Saintraint 9
5000 Namur,

contre :

1. **la Commune de Courcelles**,

   ayant élu domicile chez
   Mes Roger LORENT et
   Brigitte DUBUISSON, avocats,
   rue Tumelaire 93
   6000 Charleroi,

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

Partie intervenante :

la Société anonyme NEW DECOROCK,

ayant élu domicile chez
Me Francine SCHOLL, avocat,
chaussée de Waterloo 103
5000 Namur.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 mars 1994 par Stéphane BEECKMAN qui demande l'annulation de l'arrêté du 14 octobre 1993 de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut accueillant le recours introduit par la société anonyme NEW DECOROCK contre le refus de permis de bâtir émis le 23 juin 1993 par le collège des bourg-

mestre et échevins de la commune de Courcelles, et accordant ledit permis;

Vu la requête introduite le 19 mai 1998 par laquelle la société anonyme NEW DECOROCK demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 27 mai 1998 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. THIBAUT, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 8 septembre 1998 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 12 mars 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 29 avril 1999;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-L. MATHY, avocat, comparaissant pour le requérant, Me R. LORENT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et Me F. SCHOLL, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. THIBAUT, auditeur adjoint;

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. Le 23 février 1993, la partie intervenante procède à la construction sans permis de deux silos à béton de 60 tonnes chacun et d’un malaxeur sur un site de 70 ares autrefois occupé par la Société nationale des chemins de fer vicinaux (S.N.C.V.) qu’elle a acheté en 1992, et repris au plan de secteur en zone d’habitat, aucune autre disposition réglementaire ne définissant le statut urbanistique dudit site.

2. Le 23 mars 1993, la partie intervenante dépose à l’administration communale de Courcelles une demande de permis de bâtir afin de "construire une annexe à un hangar industriel existant et à un nouvel équipement industriel (centrale à béton)". Au cours de l’enquête publique, de nombreuses réclamations, dont 14 sont déclarées recevables par la première partie adverse, sont adressées à l’autorité communale accompagnées de pétitions. Ces réclamations visent en substance les nuisances sonores et esthétiques des constructions à régulariser ainsi que les dégagements de poussières.

3. Le 14 avril 1993, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Courcelles émet un avis favorable et transmet le dossier au fonctionnaire délégué.

4. Le 18 juin 1993, le fonctionnaire délégué, après avoir fait compléter le dossier de demande de permis de bâtir, émet un avis défavorable en considération de la construction d’une centrale à béton avec bâtiment annexe à l’entreprise et à la centrale, de la non-compatibilité du projet de centrale à béton avec le zonage, des habitations proches, des matériaux utilisés "eu égard à une zone

d’habitat" et déclarés non admissibles et de la préservation du bon aménagement des lieux.

5. Le 23 juin 1993, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Courcelles refuse le permis de bâtir en reproduisant l’avis défavorable du fonctionnaire délégué.

6. Le 28 juin 1993, la partie intervenante introduit auprès de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut un recours contre le refus du 23 juin 1993.

7. Le 6 juillet 1993, le directeur du centre de Mons de la division de l’Aménagement du territoire et de l’Urbanisme émet, à l’attention de la députation permanente, un nouvel avis défavorable sur la demande de la partie intervenante motivé de la même manière que le précédent avis défavorable du 18 juin 1993.

8. Le 17 août 1993, l’architecte en chef-directeur f.f. du service technique des bâtiments et constructions de la province du Hainaut propose à la députation permanente d’accueillir le recours en raison de la vocation semi-industrielle qu’avait le site en tant que dépôt de tramways puis d’autobus depuis 1930, de la nature de l’activité exercée consistant en la fabrication de plaquettes de recouvrement de façade, des craintes de la population basées sur les dégagements de poussières et le charroi supplémentaire, de la destination ancienne qui permet de supposer que l’activité projetée "au point de vue bruit de charroi, ne sera pas plus gênante que précédemment", de la compatibilité des travaux d’extension qui n’aggravent pas l’effet de rupture et forment un ensemble acceptable, de l’existence à 100 mètres d’un bâtiment affecté à l’embouteillage et du caractère vital de l’extension sollicitée.

9. Le 5 octobre 1993, le directeur de Mons de la direction générale des pouvoirs locaux propose à la députation permanente d'accueillir le recours en faisant siens les arguments du service technique des bâtiments et constructions tout en attirant l'attention sur la circonstance que les conditions suggérées par le service technique ne relèvent pas du CWATUP et en ajoutant que la partie intervenante exporte 80 p.c. de sa production, ce qui lui confère une certaine importance économique.

10. Le 14 octobre 1993, la députation permanente du conseil provincial du Hainaut accueille le recours de la partie intervenante et accorde le permis de bâtir sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est motivée comme suit :

" Considérant que le site occupé actuellement par la S.A. NEW DECOROCK avait déjà une vocation semi-industrielle en tant que dépôt de tramways puis d'autobus de la S.N.C.V. et ce, depuis 1930;

Considérant que les installations nouvelles d'aménagement de cet ancien dépôt, en centrale à béton, déjà réalisées en partie, permettent de constater que ce projet est tout-à-fait compatible avec son environnement, d'autant qu'à 100 mètres de là se trouve aussi un vaste bâtiment affecté à l'embouteillage et au dépôt de la firme "Clos du Renard";

Considérant, en effet, que les deux silos à ciment collés à l'ancien bâtiment forment un ensemble acceptable;

Considérant que le projet en question ne contrarie pas les prévisions de la zone d'habitat, telle que décrites par l'article 170 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Considérant que l'extension envisagée est absolument vitale à la viabilité de l'entreprise NEW DECOROCK, laquelle occupe actuellement six personnes;

Considérant, dans ce cas précis, qu'il peut être tenu compte des dispositions de l'article 1er du Chapitre Ier, Titre Ier, Livre Ier, du Code wallon, précité;

Considérant, d’autre part, que compte tenu de la destination ancienne décrite ci-avant, il est permis de dire que l’activité du requérant, au point de vue bruit de charroi, ne sera pas plus gênante que précédemment;

Considérant qu’il serait utile de procéder à l’aménagement d’abris au-dessus du silo à sable et du complexe silos à ciment-malaxeur afin de limiter toute propagation de poussières;

Considérant, de plus, qu’il conviendrait que l’aire d’évolution du matériel transporteur soit toujours tenue en parfait état de propreté et arrosée régulièrement;

Considérant qu’il y a lieu également que soient respectés les desiderata du collège échevinal de Courcelles, émis dans son avis préalable susvisé, à savoir :

- diminution de la hauteur des silos, envisageable jusqu’à limite du bâtiment adjacent;

- plantation d’un écran de verdure;

Considérant qu’il ressort de la "notice d’évaluation préalable des incidences sur l’environnement" que le projet ne sera pas de nature à nuire à l’environnement étant donné les précautions qui seront prises par la S.A. NEW DECOROCK et dont question ci-dessus;

Considérant, dès lors, qu’il y a lieu de faire droit à la requête de l’intéressé, étant entendu que celui-ci respecte les prescriptions détaillées ci-avant";

Considérant que la commune de Courcelles demande sa mise hors de cause, n’étant pas l’auteur de l’acte attaqué; qu’il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que la députation permanente du conseil provincial du Hainaut soulève une exception d’irrecevabilité tirée de ce que le requérant ne l’a pas désignée comme partie adverse;

Considérant que s’il est exact que le requérant n’avait pas désigné la députation permanente comme partie adverse, l’auditeur chargé de veiller à l’accomplissement des mesures préalables et à mener l’instruction de la cause a désigné la députation permanente comme partie

adverse de sorte que toute la procédure s’est déroulée dans le respect des droits de la défense; que l’exception ne peut être retenue;

Considérant que la députation permanente soulève une autre exception d’irrecevabilité déduite de la tardiveté du recours, la partie intervenante ayant obligatoirement et nécessairement affiché, dès réception de l’acte attaqué, un avis indiquant que le permis de bâtir avait été délivré;

Considérant qu’aucune preuve de l’affichage n’est rapportée, ni par la députation permanente ni par la commune de Courcelles ni par l’intervenante; qu’en outre, le permis délivré est un permis de régularisation de sorte qu’en l’absence d’affichage, le requérant pouvait ignorer l’existence de ce permis; qu’il s’ensuit que l’exception ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation de l’article 170 du Code wallon de l’aménagement du territoire, de l’urbanisme et du patrimoine (CWATUP) (ancien); qu’il reproche à la seconde partie adverse de ne pas avoir correctement apprécié la compatibilité des travaux dont la régularisation est demandée avec le voisinage en ne procédant pas à un examen attentif de ladite compatibilité, en exerçant son pouvoir d’appréciation "d’une manière indéfendable" et en adoptant une motivation insuffisante, inexacte et déraisonnable; qu’il expose en substance que les motifs invoqués à l’appui de l’acte attaqué ne sont pas pertinents car le dépôt S.N.C.V. repris en zone d’habitat ne serait plus exploité depuis une dizaine d’années, que ce dépôt n’engendrait que de faibles nuisances sonores car aucune activité d’entretien ou de réparation n’y était effectuée, qu’une différence manifeste existe entre ledit dépôt et un atelier de fabrication de plaquettes de parement en béton comprenant deux silos d’une hauteur de 18 mètres et d’une

capacité de 60 tonnes et de nombreuses machines tandis que les silos précités "écrasent" l’ensemble des habitations du voisinage; qu’il ajoute que l’analyse de la seconde partie adverse à propos de la compatibilité se fonde sur une fausse intégration des silos à l’ensemble des autres bâtiments, silos situés à 15 mètres d’un jardin et d’ailleurs érigés en matériaux non compatibles avec ceux d’une zone d’habitat et que la centrale à béton aurait pu être installée sur des parcelles plus éloignées des immeubles d’habitation sans que cette possibilité soit examinée; qu’il soutient également que l’argumentation relative à l’existence d’un bâtiment d’embouteillage en zone agricole est dépourvue de pertinence et entachée d’une erreur de 150 mètres dans la localisation; qu’il affirme que l’acte attaqué est motivé par égard au souci de permettre une extension vitale pour la partie intervenante alors que cette appréciation est sans pertinence pour ce qui concerne la compatibilité avec une zone d’habitat; qu’il estime encore que la motivation de l’acte attaqué au regard du bruit maintenu à un niveau "pas plus gênant que précédemment" est inexacte car le dépôt S.N.C.V. n’existe plus et qu’une comparaison entre les bruits d’autobus et de chargeurs sur pneus ainsi que de concasseurs est inadéquate; qu’il déplore qu’il n’ait pas été répondu aux objections du fonctionnaire délégué à propos des matériaux utilisés précédemment, qualifiés d’inadmissibles, et qu’une analyse des effets sur les propriétés n’a pas été formulée par la seconde partie adverse;

Considérant que la députation permanente répond, à propos du caractère raisonnable de son appréciation, que la distance de l’habitation la plus proche n’est pas un critère déterminant du caractère particulier de l’habitat environnant, que la partie intervenante est une entreprise pouvant être classée dans la catégorie de petite industrie, que les silos font 15 et non 18 mètres de haut, que les nuisances de l’entreprise de la partie intervenante consistent en des émissions de poussières de ciment

lors du remplissage et du déversement de concassé dans les boxes et en des bruits résultant des manoeuvres du chargeur sur pneus, que les polices de la construction et de l'exploitation sont, en l'occurrence, fort proches et que le dossier dont elle disposait lui a permis d'exactement apprécier la compatibilité de la construction avec le voisinage immédiat; qu'elle expose également que le voisinage immédiat est constitué d'habitations et de bâtiments à usage industriel et agricole et que la partie intervenante s'est installée sur un site précédemment affecté à un dépôt et à un atelier d'entretien de bus et autrefois de tramways; qu'elle ajoute également qu'"il semble de bon aloi que pour se prononcer sur la compatibilité d'un établissement classé avec son voisinage immédiat dans le cadre d'un permis de bâtir, l'autorité apprécie également les nuisances générées"; qu'à ce propos, elle soutient qu'elle a englobé toutes les nuisances (exploitation et construction) en tenant compte des incidences globales de l'établissement et en assortissant son appréciation de conditions "en vue de rendre compatible ce qui, de l'établissement, ne pourrait l'être avec l'habitat environnant dont la fonction n'est pas empêchée pour autant que ces conditions soient respectées" de manière telle qu'aucune appréciation manifestement déraisonnable ne peut lui être reprochée;

Considérant que, quant aux éléments de fait, la députation permanente expose avoir retenu l'affectation précédente de la parcelle et de son hangar, la présence d'un vaste bâtiment affecté à l'embouteillage situé à 100 mètres ainsi que des éléments permettant de décrire l'entreprise et ses nuisances; qu'elle ajoute finalement que la référence faite à l'ancien dépôt l'était en vue de décrire le quartier, que les nuisances "certes différentes" n'en existent pas moins, que les charges de ces nuisances sont rendues admissibles par les conditions prescrites, que la motivation économique du permis est le rappel du principe contenu à l'article 1er du CWATUP et que

la comparaison entre les nuisances sonores est pertinente car limitée par le permis d'exploiter à 50 db et motivée par des contacts téléphoniques antérieurs à l'acte attaqué mais non mentionnés car étrangers au permis de bâtir de manière telle que la référence à l'activité précédente s'avère pertinente;

Considérant que l'article 170.1.0. du CWATUP, tel qu'il était en vigueur au moment de la délivrance du permis attaqué, est rédigé 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 qu'il ressort de cette disposition que l'autorité, saisie d'une demande de permis de bâtir relative à une activité de petite industrie dans une zone d'habitat, a l'obligation d'examiner la compatibilité avec le voisinage immédiat de cette activité non résidentielle, sous tous les aspects pertinents pour apprécier si cette installation constitue ou non un obstacle à ce que la fonction d'habitation des lieux soit pleinement remplie; que le permis délivré doit, au titre des motifs, mentionner les éléments qu'il a pris en compte pour apprécier cette compatibilité; que cette motivation doit être adéquate et pertinente et d'autant plus précise et complète lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation;

Considérant, quant au premier motif contenu dans l'acte attaqué, à savoir la circonstance que le site avait déjà une vocation semi-industrielle en tant que dépôt de tramways puis d'autobus de la S.N.C.V. depuis 1930, et que l'activité de la société NEW DECOROCK, "au point de vue

bruit de charroi, ne sera pas plus gênante que précédemment", que l'acte attaqué n'indique pas que ce dépôt a cessé ses activités depuis 1985 de manière telle que huit années se sont écoulées entre la désaffectation et la reprise du site par la partie intervenante; que l'autorité ne peut passer sous silence cette période d'inoccupation lorsqu'elle procède à l'examen de la compatibilité lors de la "réaffectation" du site, d'autant plus qu'il ne s'agit pas d'une activité identique; que la compatibilité de la nouvelle activité ne peut à elle-seule résulter d'une occupation antérieure d'un site mais doit faire l'objet d'un examen attentif, actuel et sous tous ses aspects pertinents au moment où l'autorité statue et compte tenu de l'évolution de fait qu'a pu connaître cette zone antérieurement utilisée par une activité de service public, à savoir un dépôt à l'exclusion de toute activité de réparation, et reprise à des fins commerciales;

Considérant que le deuxième motif est rédigé comme suit :

" Considérant que les installations nouvelles d'aménagement de cet ancien dépôt, en centrale à béton, déjà réalisées en partie, permettent de constater que ce projet est tout-à-fait compatible avec son environnement, d'autant qu'à 100 mètres de là se trouve aussi un vaste bâtiment affecté à l'embouteillage et au dépôt de la firme "Clos du Renard";

Considérant, en effet, que les deux silos à ciment collés à l'ancien bâtiment forment un ensemble acceptable;";

Considérant que ce motif est, dans sa première partie, tautologique; qu'en outre, il n'est pas pertinent de relever, lors de l'examen de la compatibilité d'une activité avec la zone d'habitat où elle est projetée, la situation d'un bâtiment implanté largement dans une zone agricole pour laquelle prévalent d'autres dispositions décrétales et où l'habitat n'est pas la fonction principale de la zone; que le caractère qualifié d'acceptable de l'ensemble formé par les deux silos témoigne du souci

esthétique de l'auteur de l'acte attaqué mais non de l'examen de la compatibilité de l'activité avec l'habitat et ne répond pas à l'objection concrète du fonctionnaire délégué ni quant aux matériaux utilisés ni surtout quant à la proximité d'habitations qui forment le voisinage immédiat;

Considérant que le troisième motif tenant à l'absence de contrariété avec les "précisions de la zone d'habitat, telles que décrites par l'article 170" du CWATUP constitue une affirmation non autrement étayée;

Considérant que le quatrième motif est relatif au caractère vital de l'extension projetée, et ce en faisant référence à l'article 1er du CWATUP; qu'à cet égard, si l'article 1er du CWATUP dispose que l'aménagement du territoire est conçu notamment au point de vue économique, il ne s'ensuit pas qu'un permis puisse être simplement accordé en raison de l'activité économique déployée, peu importe les prescriptions relatives au zonage; que cette disposition décrétale ne dispense également pas l'autorité administrative de l'examen des conditions d'implantation prescrites par d'autres dispositions;

Considérant que les obligations imposées au bénéficiaire du permis quant à l'aménagement et au maintien de la propreté de l'aire d'évolution du matériel transporteur, ne constituent pas un motif révélant un examen de la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat;

Considérant que le dernier motif est libellé comme suit :

" Considérant qu'il ressort de la «notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement» que le projet ne sera pas de nature à nuire à l'environnement étant donné les précautions qui seront prises par la S.A. NEW DECOROCK et dont question ci-dessus";

Considérant que la notice d’évaluation préalable déposée à l’appui de la demande de régularisation indique, en ce qui concerne l’intégration au cadre bâti et non bâti, que "le site, dans son ensemble, constitue une rupture dans le tissu bâti existant dont les caractéristiques ne sont cependant pas uniformes", que "la réaffectation de ce site abandonné s’explique également par la proximité d’un quartier à vocation industrielle (...) et par la proximité d’un autre hangar qui abrite les activités vinicoles de la région", qu’il n’y a pas d’incompatibilité de l’activité projetée avec le voisinage "(voir la vocation première de ce site et du quartier susmentionné)", que les éventuelles nuisances actuelles peuvent être considérées comme nettement inférieures par rapport aux nuisances existantes au cours des années d’activités du dépôt de bus et tramways (bruits, vibrations, ...) et que "le charroi supplémentaire par rapport à la situation existante depuis la fermeture du dépôt vicinal sera inférieur au charroi en activité lorsque le dépôt (...) fonctionnait plus ou moins 20H00 sur 24H00"; qu’il faut constater que, contrairement à ce qui est affirmé dans l’acte attaqué, la notice ne fait pas ressortir que le projet ne sera pas de nature à nuire à l’environnement "étant donné les précautions qui seront prises (...) et dont question ci-dessus" puisqu’elle n’indique aucune forme particulière de précaution et que les précautions annoncées sont les conditions dont sont assorties le permis; que, de plus, la circonstance que la hauteur des tours a été abaissée et qu’un écran de végétation doit être implanté est de nature à établir que, contrairement à ce que déclare l’auteur de l’acte, la compatibilité avec le voisinage ne va pas de soi; qu’en outre, cette notice, acte unilatéral émanant du demandeur de permis, se limite à poser que le projet n’est pas incompatible avec le voisinage en s’appuyant sur la vocation première du site et du quartier;

Considérant que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La commune de Courcelles est mise hors de cause.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 14 octobre 1993 de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut accueillant le recours introduit par la société anonyme NEW DECOROCK contre la décision du 23 juin 1993 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Courcelles lui refuse le permis de transformer un hangar et de placer une centrale à béton sur un bien sis rue de la Croisette, 56 à Courcelles, et accordant ledit permis.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la seconde partie adverse à concurrence de 4.000 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 six juillet 1900 nonante-neuf par :

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

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.