

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 88.217 du 23 juin 2000

A.90.929/XIII-1642

En cause : **DEVIGNON** Giselle,  
ayant élu domicile chez  
Me Philippe LEVERT, avocat,  
avenue Clémentine 3  
1190 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

**la Société anonyme PIRLOT,**  
ayant élu domicile chez  
Me Raymond ANDRE, avocat,  
chaussée de Châtelet 121  
6060 Gilly.

-----  
**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 13 avril 2000 par  
Giselle DEVIGNON, tendant à la suspension de l'exécution  
du permis d'urbanisme délivré le 18 février 2000 par le  
collège des bourgmestre et échevins de la ville de

Châtelet à la société anonyme PIRLOT, autorisant la construction d'un complexe de bureaux et d'entrepôts et d'une centrale à ciment et à béton sur un terrain sis à Bouffioulx (Châtelet), rue Blanche Borne, cadastré section A, n<sup>os</sup> 53m et 48x6;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 4 mai 2000 par laquelle la société anonyme PIRLOT demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

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

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

Vu l'ordonnance du 26 mai 2000 fixant l'affaire à l'audience du 15 juin 2000 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la requérante, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Par une demande datée du 22 septembre 1999 et déposée, selon l'accusé de réception, le 24 novembre 1999, la S.A. PIRLOT sollicite un permis d'urbanisme relatif à la construction d'un "complexe de bureaux et entrepôts". La demande porte également la mention manuscrite "+ centrale [illisible] - ciment".

A cette demande, sont notamment joints les documents suivants :

- une demande de dérogation relative à la hauteur des bureaux et des entrepôts, aux matériaux utilisés et à la superficie totale des bâtiments à ériger;
- la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement relative à la "construction de bureaux et entrepôts"; cette notice contient entre autres les mentions suivantes :
  - "importance et itinéraire du charroi supplémentaire prévisible : aucun sur les voiries extérieures au complexe";
  - "compatibilité de l'activité projetée avec les voisinages (présence d'une école, d'un hôpital, etc.) : construction interne protégée par de la végétation";
  - "rejets gazeux, pollution atmosphérique et nuisances olfactives : aucune";

- "niveau sonore des activités projetées : très faible";
  - "sur la faune et la flore : aucune";
  - "effets du charroi supplémentaire prévisible, modification des flux et de la circulation locale, visibilité du débouché sur la voirie, risques pour les piétons et cyclistes : voirie d'accès et de sortie parallèle à la voirie existante";
  - "risques d'autres nuisances éventuelles : aucun";
- une vue axonométrique des bureaux et des deux entrepôts;
  - des photographies des lieux, sur lesquelles la maison de la requérante n'apparaît pas;
  - un plan d'implantation sur lequel n'apparaissent de manière précise que les bureaux et les entrepôts;
  - un plan d'une "machinerie de mixage", d'une longueur de 48,32 mètres, d'une largeur maximum de 27 mètres et d'une hauteur maximum de 11 mètres, dont on ne trouve trace sur le plan d'implantation.

La demande porte sur les terrains cadastrés section A, n<sup>os</sup> 53m et 48x6. Ceux-ci sont situés en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Charleroi, tandis que le règlement communal d'urbanisme situe le terrain concerné par le projet en aire de bâtisses pavillonnaires, dans un périmètre de valorisation naturelle.

3. L'enquête publique a lieu du 1<sup>er</sup> au 15 décembre 1999 et suscite une lettre d'observations adressée par la requérante et son époux, lesquels écrivent qu'ils n'ont pas "de remarques quant à la hauteur des bâtiments prévus avec bureaux et leur implantation respective", mais

demandent une distance de dix mètres minimum entre la limite de leur propriété et "l'assiette de passage des véhicules", le respect de la végétation existante et la plantation d'arbres-écran.

4. La Commission consultative communale de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.) remet le 15 décembre 1999 un avis favorable, mais en "considérant qu'il faudra être attentif à la zone verte de tampon", "maintenir un recul latéral de  $\pm$  25 m par rapport aux habitations situées à droite de l'accès" et "prévoir un accès avec revêtement en dur sur toute sa longueur".

5. Le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Châtelet émet un avis favorable préalable le 24 décembre 1999.

6. Le fonctionnaire délégué accorde, le 8 février 2000, la dérogation sollicitée par le demandeur de permis, aux mêmes conditions que celles suggérées par la C.C.A.T.; sa décision est motivée comme suit :

" (...)

Considérant que le projet porte sur la construction d'un complexe de bureaux, d'entrepôts et d'une centrale à ciments et béton;

(...)

Considérant que la dérogation porte sur la surface au sol ainsi que la hauteur sous corniche;

Considérant que le R.C.U. prévoit que la surface au sol de la construction soit de 300 m<sup>2</sup> maximum et que la hauteur sous corniche des volumes principaux soit de 5 mètres maximum (article 1.1. et 1.2. page 57/59 du R.C.U.);

Considérant l'activité du demandeur compatible avec la zone;

Considérant qu'il faudra être attentif à l'état de la végétation actuelle;

Considérant qu'il faudra maintenir un recul latéral de  $\pm 25$  m par rapport aux habitations situées à droite de l'accès;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone, que son caractère architectural n'est pas compromis;

Considérant qu'il sera nécessaire de prévoir un accès avec revêtement en dur sur toute sa longueur;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et a rencontré une réclamation;

(...)"

7. Le 18 février 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Châtelet accorde, sans condition, le permis de "construire un complexe de bureaux et entrepôts et une centrale à ciment et béton", pour les motifs suivants :

" Attendu qu'au plan de secteur de Charleroi, (...), le bien se situe en zone d'activité économique industrielle;

Attendu qu'au règlement communal, le projet se situe dans une aire de bâtisses pavillonnaires dans un périmètre de valorisation naturelle;

Attendu que le bien se trouve dans une zone égouttée (...);

(...)

Vu l'avis favorable émis par la Commission consultative communale de l'aménagement du territoire, en date du 15/12/1999;

Vu l'avis favorable, en date du 08/02/2000, émis par le fonctionnaire, et libellé comme suit :

(...)"

Il s'agit de l'acte attaqué.

8. Les travaux débutent le 6 mars 2000.

9. Un ordre de cesser les travaux est signifié par la police de Châtelet le 11 avril 2000 à la S.A. PIRLOT, aux motifs suivants :

" Force est de constater que l'implantation de la centrale à ciments et béton n'est pas conforme au permis de bâtir délivré le 18.02.00, elle ne figure pas sur le plan introduit lors de la demande. L'emplacement de cette centrale à béton figure bien sur le plan annexé à la demande du permis d'exploiter. Il s'agit de deux structures administratives à compétences distinctes et la présence de la centrale à bétons sur le permis d'exploiter n'excuse en rien son absence sur le plan du permis de bâtir".

Selon les parties, cet ordre a été confirmé par le bourgmestre de la ville de Châtelet.

Par ailleurs, la S.A. PIRLOT a déposé une nouvelle demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'implantation de la centrale à ciment et à béton;

Considérant que, par requête introduite le 4 mai 2000, la société anonyme PIRLOT demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, selon l'article 8, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la demande de suspension contient "5° un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant qu'en l'espèce, la demande de suspension énonce ce qui suit :

" S'agissant du caractère difficilement réparable du préjudice de la requérante, celui-ci ne fait aucun doute, dès lors qu'il est constant dans votre jurisprudence que la démolition d'un bâtiment d'une certaine importance s'avère chose aléatoire. (...)

A cet égard, on rappellera que le projet en cause porte sur la construction d'un complexe de bureaux, entrepôts et centrale à béton, d'une superficie totale de près de 4.000 m<sup>2</sup>.

Quant au caractère grave du préjudice subi par la requérante, il convient de rappeler que, si les parcelles en cause sont situées en zone d'activité économique industrielle, il n'empêche que le règlement communal d'urbanisme de la commune de Châtelet limite, de par ses prescriptions urbanistiques, l'ampleur des bâtiments qui peuvent être imposés sur un tel site, dès lors que l'emprise au sol des constructions autorisées est de 300 m<sup>2</sup> maximum.

Sur ce point, on ne manquera pas également de rappeler que ce règlement parle d'un périmètre de valorisation naturelle, - l'aire de périmètre de valorisation naturelle concerne essentiellement les zones d'espaces verts du plan de secteur (...) - ce qui est du reste conforme à la destination actuelle du site qui est une friche industrielle. Il est ainsi porté atteinte à une donnée essentielle d'une prescription urbanistique, ce qui est de nature à dénaturer le contexte du voisinage de la requérante (C.E., arrêt LAURIOLA, n° 40.112, du 17 août 1992) et à porter atteinte au cadre de vie de la requérante consacré par l'article 23 de la Constitution (C.E., arrêt HALLEUX, n° 81.001, du 16 juin 1999).

Par ailleurs, il faut avoir à l'esprit que la desserte des activités de la S.A. PIRLOT sur le site litigieux se fera par une voirie qui passe à moins de 15 mètres de la propriété de la requérante. Cette voirie devra être empruntée par des camions chargés de béton, provenant de la centrale à ciment et à béton à édifier sur le bien litigieux.

Compte tenu de l'ampleur du projet, il est prévu un passage de 6 camions à l'heure. Eu égard (à) l'importance du tonnage de ces camions, il est clair que la requérante qui est fort âgée subira, du fait de ce passage incessant, une augmentation du niveau de bruit de son environnement.

Ceci n'a pas échappé tant à la Commission consultative d'aménagement du territoire et de l'urbanisme qu'au fonctionnaire délégué, qui ont émis un avis favorable sur le projet en précisant :

- qu'il faudra maintenir un recul de + ou - 25 mètres par rapport aux habitations situées à droite de l'accès;
- qu'il sera nécessaire de prévoir un accès avec un revêtement en dur sur toute la longueur,

sans que toutefois ces conditions soient reprises dans l'acte attaqué.

Un tel préjudice est grave et difficilement réparable (C.E., arrêt HONORE, n° 78.970, du 26 février 1999)";

Considérant que la requérante lie ainsi en premier lieu le risque de préjudice grave à la violation alléguée du règlement communal d'urbanisme, lequel place les terrains concernés en aire de bâtisses pavillonnaires et dans un périmètre de valorisation naturelle;

Considérant que la seule violation du règlement communal d'urbanisme ne peut fonder la gravité du préjudice, fût-il une atteinte à un droit fondamental, en l'occurrence, l'atteinte au cadre de vie; que, de surcroît, des doutes sérieux quant à la légalité de ce règlement communal existent; qu'en effet, le plan de secteur de Charleroi place lesdits terrains en zone d'activité économique industrielle, laquelle est principalement destinée, selon l'article 30 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), aux activités à caractère industriel ou aux activités économiques qui, pour des raisons d'intégration urbanistique, de sécurité, de salubrité ou de protection de l'environnement, doivent être isolées; que cette disposition ajoute que seul le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis dans une telle zone pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent; que, dès lors, en vertu de l'article 159 de la Constitution, le règlement communal d'urbanisme ne peut pas s'appliquer en ce qui concerne ses dispositions relatives à l'aire de bâtisses pavillonnaires; qu'il paraît difficilement compatible avec le plan de secteur dans ses dispositions relatives au périmètre de valorisation naturelle, dans la mesure où elles empêchent la réalisation de la destination de la zone (surface au sol de maximum 300m<sup>2</sup>, revêtement de sol discontinu des voiries et du parage, largeur des voiries limitée à 3 mètres);

Considérant que, par ailleurs, s'il est vrai que la construction d'un complexe de bureaux, d'entrepôts et d'une centrale à ciment et à béton est de nature à causer des inconvénients au voisinage, il n'en résulte pas ipso facto que le préjudice qui en résulterait serait grave; que des éléments concrets doivent être fournis dans la demande de suspension; qu'il en est d'autant plus ainsi que tant la propriété de la requérante que les terrains concernés par le permis sont situés en zone d'activité économique industrielle;

Considérant, enfin, que le seul préjudice précisé est relatif au charroi dont les parties s'accordent sur un passage horaire de 6 camions; que, cependant, l'extrême limite de la propriété de la requérante est distante de 15 mètres de la route empruntée par ce charroi et que son habitation l'est de 30 mètres; que le bruit que provoqueront ces camions doit être tempéré par la grande proximité du ring R3 de Charleroi, le revêtement de la route, asphaltée à cet endroit, et la végétation existante; qu'à nouveau, il importe de rappeler que l'augmentation du charroi est inhérente à la mise en activité d'une zone d'activité économique industrielle;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

#### **D E C I D E :**

#### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par la société anonyme PIRLOT dans la procédure en référé est accueillie.

**Article 2.**

La demande de suspension est rejetée.

**Article 3.**

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme PIRLOT, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le vingt-trois juin deux mille par :

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| M <sup>me</sup> GUFFENS, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M. SCOHY,                | greffier assumé.                   |

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.