

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 93.406 du 20 février 2001

A.59.151/XIII-1655

En cause : 1. **COUNOY** Jean-Paul,
 2. **GYSENS** Philippe,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Gilbert DEMEZ, avocat,
 rue des Coteaux 227
 1030 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société coopérative INTERCOMMUNALE
DU BRABANT WALLON,** en abrégé "**I.B.W.**",
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 juillet 1994 par
Jean-Paul COUNOY et Philippe GYSENS qui demandent l'annu-
lation du "permis de bâtir délivré le 13 juin 1994 à
l'INTERCOMMUNALE DU BRABANT WALLON concernant un bien
situé dans le parc industriel nord de Wavre au lieu-dit

«Noire Epine», à front de la chaussée des Collines, et cadastré sous Wavre, 1^{ère} division, section C, n^{os} 30d ptie, 24a ptie, 26c, 28b ptie, 29e ptie, 77t ptie, en vue de la construction d'un immeuble industriel";

Vu l'arrêt n° 49.054 du 14 septembre 1994 accueillant la demande en intervention introduite par la société coopérative INTERCOMMUNALE DU BRABANT WALLON, en abrégé "I.B.W.", dans les procédures en référé et en annulation et rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 24 mai 2000 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 9 novembre 2000, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 novembre 2000;

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

Entendu, en leurs observations, Me G. DEMEZ, avocat, comparaissant pour les requérants, Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, 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 de la cause se présentent comme suit :

1. Le 10 avril 1994, la S.C. INTERCOMMUNALE DU BRABANT WALLON, en abrégé "I.B.W.", introduit une demande de permis de bâtir un bâtiment industriel devant abriter l'exploitation, par la S.A. SUN CHEMICAL SERVICE, d'un centre de stockage et de distribution de produits pigments organiques, sur un bien situé dans le parc industriel nord de Wavre, au lieu-dit "Noire Epine", à front de la chaussée des Collines, et cadastré sous Wavre, 1^{ère} division, section C, n^{os} 30d ptie, 24a ptie, 26c, 28b ptie, 29e ptie, 77t ptie.

Le terrain est situé en zone industrielle au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, depuis une modification de celui-ci par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 août 1992.

Par un arrêt n^o 71.610 du 5 février 1998, le Conseil d'Etat a annulé l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 août 1992, "dans la mesure où il étend vers l'est la zone industrielle située au nord de Wavre, dite Parc de la Noire Epine"; toutefois, l'arrêt maintient provisoirement les effets de l'acte annulé jusqu'au 31 décembre 1998; un arrêt interprétatif n^o 75.712 du 10 septembre 1998 a dit pour droit que le maintien provisoire des effets de l'acte annulé doit s'entendre "pour les permis déjà délivrés à cette date ainsi que pour les demandes ou recours dont les autorités administratives compétentes étaient saisies à cette même date".

Il est accusé réception de la demande le 18 avril 1994 par l'administration communale de Wavre et le 27 avril 1994 par le fonctionnaire délégué.

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement jointe à la demande porte notamment ce qui suit :

- " - compatibilité de l'activité projetée avec les voisinages (présence d'une école, d'un hôpital, etc.) : projet compatible avec le nouveau voisinage puisque situé dans un zoning industriel;
- rejets dans les eaux de surfaces et souterraines (évaluation du système d'épuration et/ou d'évacuation des eaux usées et des autres effluents ou percolats): rejet des eaux dans le réseau d'égouts publics;
- rejets gazeux (pollution atmosphérique et nuisances olfactives) : aucun;
- niveau sonore des activités projetées : nul;
- (...)
- importance et itinéraire du charroi supplémentaire prévisible : charroi normal d'approvisionnement (+/- 5 camions par jour) et véhicules du personnel (+/- 30 voitures par jour);
- (...)
- risques d'autres nuisances éventuelles : aucune, dans les conditions normales d'utilisation".

2. Le 19 avril 1994, le collège des bourgmestre et échevins de Wavre émet un avis favorable au projet, motivé comme suit :

" Vu la situation des lieux;

Vu l'arrêté du Ministère de la Région wallonne du 6 août 1992, autorisant la modification du plan de secteur et classant les biens en zone industrielle;

Considérant que le projet respecte les directives du CWATUP relatives aux zones industrielles;

Considérant que l'architecture du nouvel immeuble s'inscrit parfaitement dans le cadre bâti existant;

Considérant que l'immeuble à ériger ne compromet pas le bon aménagement des lieux;

Considérant la modification ci-dessus".

3. Le 22 avril 1994, le Ministère wallon de l'Equipement et des Transports émet un avis favorable moyennant le respect de certaines conditions liées à l'alignement et à l'évacuation des eaux qui doit se faire par les réseaux du parc industriel, comme il est prévu au plan du demandeur. Cet avis est communiqué le 5 mai 1994 au fonctionnaire délégué.

4. Le 10 mai 1994, le fonctionnaire délégué octroie le permis de bâtir libellé comme suit :

" (...)

Vu l'avis favorable du 19 avril 1994 du collège des bourgmestre et échevins de Wavre;

Attendu qu'il existe pour le territoire où se trouve le bien un plan de secteur approuvé par arrêté du 28/03/1979;

ARRETE :

Article 1^{er}.

- Vu la situation de la construction en zone industrielle;
- Vu les matériaux mis en oeuvre;

Le permis est délivré à l'I.B.W. qui devra :

- 1° respecter l'avis du Ministère wallon de l'Equipement et des Transports qui sera donné ultérieurement;
- 2° se conformer à l'avis du service régional d'incendie qui fera partie intégrante du permis de bâtir;
- 3° respecter les plantations reprises au plan 01;
- 4° planter trois arbres de première grandeur telle que chêne, érable plane, tilleul, marronnier, charme.

Ces plantations seront réalisées dans un délai de deux ans à dater du début des travaux.

(...)"

Il s'agit de l'acte attaqué.

5. Le 8 juillet 1994, le service régional d'incendie transmet un avis favorable sous réserve notamment du respect des conditions suivantes :

- l'installation d'un système approprié d'extinction automatique fixe;
- la surveillance par une installation de détection d'incendie généralisée;
- l'installation d'un dispositif destiné à contenir les eaux d'extinction en cas d'incendie, afin d'éviter la propagation d'une pollution;
- l'accès direct par l'extérieur pour le service d'incendie;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité de la requête pour défaut d'intérêt; qu'elle conteste la qualité de voisins des requérants dont les habitations sont distantes de 350 et 450 mètres du bâtiment projeté; qu'elle expose en outre que les griefs formulés par les requérants ne concernent pas le bâtiment litigieux, mais l'affectation des parcelles litigieuses en zone industrielle au plan de secteur;

Considérant qu'en réplique, les requérants font valoir la vue directe qu'ils ont sur le bâtiment litigieux qui est de dimension imposante et qui "domine en altitude la zone où (ils) habitent"; qu'ils maintiennent qu'ils "sont voisins des bâtiments visés par l'acte attaqué en ce sens qu'ils possèdent le logement le plus proche de ces bâtiments";

Considérant que la qualité de voisin ne dépend pas de la circonstance que le logement du requérant est le plus proche du bâtiment litigieux mais bien de la distance

existant entre ces bâtiments et des circonstances de lieux;

Considérant qu'il ressort des documents et du dossier, notamment du plan d'implantation et des photographies, que les requérants habitent respectivement à quelque 400 mètres et à 300 mètres du lieu d'implantation de l'immeuble objet du permis de bâtir attaqué; que le chemin qui les relie à ce lieu est un étroit chemin agricole par lequel ne pourrait passer un charroi important; qu'au surplus, la circonstance qu'ils ont une vue directe sur le bâtiment litigieux, de taille imposante, et qui les domine en altitude selon eux, n'est pas suffisante dès lors que l'immeuble en question se situe dans une zone qui était industrielle au moment où l'acte attaqué a été pris et que son implantation doit forcément tenir compte de la géographie des lieux;

Considérant que les requérants critiquent essentiellement les nuisances qui résultent de l'exploitation dudit bâtiment; que ceci concerne le permis d'exploitation, lequel n'a pas été attaqué et est donc devenu définitif;

Considérant dès lors que les requérants ne peuvent justifier de l'intérêt légal requis pour leur demande d'annulation du permis de bâtir,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 11.000 francs, sont mis à charge de chacun des requérants à concurrence de 5.500 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt février deux mille un par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.