

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 85.581 du 23 février 2000

A.87.027/XIII-1343

En cause : **BULION** Colette,
Les Quatre Chemins 33
7608 Wiers,

contre :

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

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 septembre 1999 par Colette BULION qui demande l'annulation du permis d'urbanisme accordé le 15 juin 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Péruwelz à la société anonyme KIPLAMA, ayant pour objet la régularisation de la modification du relief du sol sur un bien sis à (7608) Wiers, Les Quatre Chemins, 42, cadastré section A, n^{os} 929k, 1, 930g, 966, 967a, 969, 970 et 971, en vue de la création d'une aire de parking et de manoeuvre pour des camions;

Vu la demande introduite simultanément par la même requérante tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs;

Vu le rapport de M^{me} GUFFENS, premier 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;

Vu l'ordonnance du 28 janvier 2000 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 10 février 2000;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me P. LAMON, avocat, comparaissant pour la requérante, Me Ph. VAN INGELHEM, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} GUFFENS, premier 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 se présentent comme suit :

1. La S.A. KIPLAMA exploite depuis 1986 un dépôt de volailles abattues à Wiers, Quatre Chemins, 42.

Si le bâtiment proprement dit, où sont entreposées des volailles surgelées, est situé en zone artisanale ou de moyennes et petites entreprises, l'essentiel de l'exploitation consiste à réceptionner de nuit des volailles fraîches abattues venant de France et à les recharger dans des camions de plus petite taille partant vers des distributeurs belges. L'ensemble de ces opérations qui se déroulent entre 3 et 8 heures du matin, a eu lieu tant dans la zone artisanale ou de moyennes et petites entreprises que dans la zone d'habitat qui s'étend sur 50 mètres de profondeur à front des Quatre Chemins et - du moins jusqu'il y a peu - au-delà de ces deux zones, en zone agricole.

Ces activités ne sont couvertes par aucune autorisation.

2.1. En 1989, une demande de permis d'exploiter n'aboutit pas.

2.2. Par une demande datée du 9 septembre 1995, la S.A. KIPLAMA sollicite une autorisation d'exploitation de volailles abattues et un atelier de réparation de véhicules.

2.3. Le 9 février 1996, le collège des bourgmestre et échevins remet un avis favorable à la demande.

2.4. Le 23 mai 1996, la députation permanente du conseil provincial du Hainaut délivre pour un an à l'essai un permis d'exploiter un dépôt de volailles abattues et un atelier de réparation de véhicules nonobstant l'avis défavorable du fonctionnaire délégué tout en prescrivant une étude acoustique suite aux nuisances sonores nocturnes dénoncées par les riverains.

2.5. L'étude acoustique, datée du 31 octobre 1996, révèle un niveau de bruit assez élevé.

La S.A. KIPLAMA propose alors, par lettre du 9 décembre 1996, de réduire le niveau sonore des frigos de quais en remplaçant les groupes existants par des groupes frigorifiques hermétiques et de refaire un hall de chargement et déchargement avec quais à l'arrière de ce hall qui fera zone tampon.

De même, la société acquiert l'habitation sise au n° 36 (attenant à sa propriété) ainsi que le terrain sis à gauche de cette habitation de manière à réaliser un nouvel accès des véhicules pour la nuit (parcelle 973Y) en vue d'éviter le passage des véhicules devant le domicile de Gaston BULION habitant au n° 31.

Ce nouvel accès fait l'objet du permis de régularisation ici attaqué.

Une étude acoustique des aménagements futurs, que propose de réaliser KIPLAMA, est déposée le 24 mars 1997 par AIB-VINCOTTE Inter. Cette étude, faite à partir de simulations, montre que ces aménagements pourraient réduire sensiblement le bruit.

2.6. Le 15 mai 1997, la députation permanente accorde l'autorisation définitive, compte tenu des aménagements proposés par la société et destinés à réduire les nuisances sonores nocturnes.

Deux recours collectifs sont introduits par des riverains, dont la requérante, contre cette autorisation.

3.1. Entre-temps, le 1^{er} octobre 1996, la S.A. KIPLAMA introduit une demande de permis de bâtir auprès du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Péruwelz, ayant pour objet la modification du relief du

sol tendant à la réalisation d'une aire de parking et de manoeuvres pour les camions. Les travaux sont en réalité déjà réalisés.

La demande porte sur les parcelles cadastrées section A, n° 929kl, 930g, 966, 967a, 970, 971b, d et e.

3.2. Le 13 décembre 1996, le permis est refusé suite à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué formulé comme suit :

" Considérant que la modification du relief du sol est située en zone artisanale ou de moyennes et petites entreprises pour une petite partie; en zone d'habitat sur cinquante mètres de profondeur à front de la rue des Quatre Chemins, au-delà de ces deux zones : zones agricoles suivant le plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par arrêté royal du 24.07.1981;

Attendu que le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine prévoit, en son article 172, que les zones industrielles ou artisanales comportent une zone tampon, non ici existante;

Attendu que le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine prévoit, en son article 170, que les activités de service, d'artisanat et de petite industrie, ne peuvent être autorisées en zone d'habitat que pour autant qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat;

Attendu que la zone agricole, vu l'article 176, n'est pas destinée à ces activités;

Considérant, au vu de la nature de l'activité prévue (création d'une aire de parking et de manoeuvres pour les camions), que celle-ci n'est pas suffisamment isolée, que pour être considérée comme compatible et admissible à son contexte et dès lors susceptible d'induire des nuisances sur son environnement;

Considérant que seul pourrait être envisagé un projet d'aménagement particulièrement bien détaillé de la parcelle 971b tenant compte de zones tampons périphériques largement plantées d'au moins 15 mètres de largeur;

En vue de préserver le bon aménagement;

AVIS DEFAVORABLE ET CONCLUT AU REFUS DU PERMIS DE BATIR".

4.1. Le 23 avril 1997, il est accusé réception d'une nouvelle demande de permis de régularisation pour les mêmes parcelles.

4.2. Le 16 juin 1997, le fonctionnaire délégué remet un avis favorable à condition de limiter les aménagements prévus à la profondeur de la parcelle section A, n° 971b.

Cet avis est motivé comme suit :

" Attendu qu'au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par A.R. à la date du 24.07.1981, le projet se situe en zone artisanale ou zone de moyennes et petites entreprises (967a) + zone d'habitat sur cinquante mètres de profondeur à front de la rue des Quatre Chemins, en parties ouest et est de part et d'autre de la zone artisanale, au-delà et le solde en zone agricole;

(...)

Considérant que les plantations prévues en limites sud-est permettent de constituer une zone tampon;

Considérant qu'avec les aménagements prévus, ces équipements sont compatibles avec le voisinage immédiat, pour autant cependant que leur emprise reste dans la profondeur (par rapport à la voirie) de la zone artisanale;

Vu qu'en ce sens alors, le principe de l'article 186 du CWATUP est ici applicable sans compromettre l'aménagement des lieux;

AVIS FAVORABLE, à condition de limiter les aménagements prévus à la profondeur de la parcelle section A, n° 971b".

4.3. Le 24 juin 1997, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis demandé aux conditions prescrites par le fonctionnaire délégué; il ne contient pas d'autre motivation que celle de l'avis du fonctionnaire délégué qu'il reproduit.

Cet acte a été attaqué par le recours A.76.091/XIII-625 introduit par la même requérante.

Par l'arrêt n° 74.115 du 4 juin 1998, le Conseil d'Etat a annulé le permis de bâtir pour non-conformité aux prescriptions applicables à la zone agricole.

5.1. Le 27 mars 1997, la société KIPLAMA introduit aussi une demande de permis de bâtir tendant à la construction de quais de chargement et de déchargement et d'un petit entrepôt pour 4 cuves à mazout diesel.

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement avance comme objectif essentiel d'"assainir le site de toute nuisance sonore provoquée par le passage des véhicules".

5.2. Le 5 mai 1997, le fonctionnaire délégué remet un avis favorable au motif que la disposition projetée des quais "permet une exploitation mieux compatible avec son environnement".

5.3. Le 13 mai 1997, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Péruwelz délivre le permis demandé.

Cet acte n'a fait l'objet d'aucun recours.

6.1. Le 23 avril 1998, le Ministre de l'Environnement, des Ressources naturelles et de l'Agriculture de la Région wallonne délivre l'autorisation d'exploiter.

6.2. Par son arrêt n° 78.445 du 28 janvier 1999, le Conseil d'Etat annule ledit arrêté pour les motifs suivants :

" Considérant que l'arrêté attaqué se fonde largement sur le permis de bâtir délivré le 24 juin 1997 rendant même obligatoire la réalisation des travaux autorisés par ledit permis pour le 31 décembre 1998 au plus tard; qu'il faut observer qu'à lecture de la demande de permis et contrairement à ce que semble indiquer l'arrêté attaqué, le permis du 24 juin 1997 ne portait que sur des travaux de régularisation et non pas

sur les parcelles 972k et 973 destinées à la réalisation d'une nouvelle entrée et impliquant la démolition d'une maison; que, par conséquent, l'arrêté attaqué contient une erreur formelle de motivation en soutenant à tort que l'autorisation est conforme aux prescriptions urbanistiques; qu'il viole par la même occasion les prescriptions applicables à la zone agricole alors que l'autorité qui statue dans le cadre de la police des établissements dangereux est liée par les prescriptions du plan de secteur qui ont force obligatoire et valeur réglementaire".

7.1. Par une demande datée du 19 janvier 1999, dont il a été accusé réception le 29 mars 1999, la S.A. KIPLAMA sollicite l'autorisation de modifier le relief du sol (création d'une aire de parking et de manoeuvre) sur les parcelles cadastrées section A, n^{os} 929k, 929l, 930g, 966, 967a, 969, 970 et 971 situées rue des Quatre Chemins, 42) aux fins de régulariser des travaux déjà exécutés.

Selon les plans déposés, les travaux se situent en partie dans la zone d'habitat et en partie dans la zone d'activité économique mixte; ils n'empiéteraient donc plus sur la zone agricole.

La partie située en zone agricole et qui avait été aménagée en aire de manoeuvre est, selon le plan terrier, remise en terre de culture.

7.2. Le bien étant situé dans le Parc naturel des Plaines de l'Escaut, la commission de gestion du Parc remet, le 23 avril 1999, un avis favorable sur la demande de la S.A. KIPLAMA.

7.3. Le 3 juin 1999, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable motivé comme suit :

" Considérant les aménagements annoncés, de par notamment leur faible importance relative, conformes aux destinations possibles et compatibles avec le voisinage".

7.4. Le 15 juin 1999, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sans autre

motivation que la reproduction de l'avis du fonctionnaire délégué.

Ce permis est notifié au bénéficiaire, à la Région wallonne et à la commission de gestion du Parc naturel par lettres du 17 juin 1999.

Il est notifié à M. Gaston BULION le 18 août 1995. Il s'agit de l'acte attaqué.

8. Entre-temps, une nouvelle demande de construction de quais de chargement et déchargement est introduite le 29 avril 1999, le précédent permis délivré le 13 mai 1997 étant forclos; cette demande aboutit à la délivrance par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Péruwelz d'un permis d'urbanisme le 13 juillet 1999.

Ce permis n'a pas été attaqué;

Considérant que, dans un deuxième moyen, la requérante estime, en une première branche, que l'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) relatif aux activités autorisées en zone d'habitat implique que ces activités soient dûment autorisées et que l'autorité compétente ne peut, en conséquence, accorder de permis visant l'extension d'une activité inexistante car illégale, à peine de participer à la réalisation d'une infraction; qu'elle considère, dans une seconde branche, que l'activité exercée par la S.A. KIPLAMA n'est pas compatible avec le voisinage comme le requiert l'article 26 du CWATUP, ce que les autorités administratives elles-mêmes avaient reconnu lors des procédures d'octroi des autorisations précédentes en insistant sur le problème de l'isolement de l'aire de parking et de manoeuvre pour camions;

Considérant que la requérante soutient, dans un troisième moyen, que le permis accordé viole la loi du 29

juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en se limitant à s'approprier, pour toute motivation, celle de l'avis du fonctionnaire délégué qui considère que les aménagements sont de faible importance alors que le site initial s'étend sur 1,2 hectare avec une façade de plus ou moins 80 mètres sur la rue des Quatre Chemins et que le projet aboutit à une exploitation sur 4 hectares et une façade s'étendant sur quelque 220 mètres;

Considérant que l'article 26 du CWATUP dispose qu'en zone d'habitat, "les activités économiques, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage";

Considérant que le permis attaqué autorise la construction, pour moitié en zone d'habitat, d'une extension à une entreprise implantée en zone d'activité économique mixte; qu'une telle autorisation n'est légalement possible que si l'entreprise qui la sollicite dispose des titres requis pour exploiter l'entreprise déjà existante, que ce soit le stockage de volailles surgelées ou le transport de volailles fraîches; qu'en l'espèce, l'arrêté du ministre de l'environnement de la Région wallonne du 23 avril 1998 accordant le permis d'exploiter a été annulé par le Conseil d'Etat dans son arrêt n° 78.445 du 28 janvier 1999 et qu'aucun permis n'a été délivré depuis; qu'en conséquence, en délivrant le permis attaqué, la partie adverse couvre une activité illégale;

Considérant, quant au deuxième moyen, seconde branche, et au troisième moyen, qu'il ressort de l'article 26 du CWATUP qu'une activité économique ne peut être autorisée en zone d'habitat que pour autant qu'elle

ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage immédiat; qu'il appartient à l'autorité compétente de vérifier si ces conditions sont remplies; que, depuis l'entrée en vigueur de la loi sur la motivation formelle des actes administratifs, le permis d'urbanisme ou l'avis du fonctionnaire délégué qu'il reproduit doit faire apparaître les raisons pour lesquelles le projet, dans la partie où il est situé en zone d'habitat, a été jugé compatible avec le voisinage immédiat sans compromettre la destination de la zone;

Considérant, en l'espèce, que le permis attaqué ne permet pas d'apprécier si ces conditions ont été vérifiées; que l'avis du fonctionnaire délégué, émis le 3 juin 1999, contient une motivation qui s'apparente à une clause de style; que le permis ne contient aucune motivation propre; que le dossier administratif lui-même ne révèle nullement que la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat aurait fait l'objet d'un examen suffisant alors qu'une attention particulière aurait dû être portée à ce problème en raison des antécédents de l'affaire et du fait que l'acte est un permis de régularisation;

Considérant que les deuxième et troisième moyens sont, par conséquent, manifestement fondés,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme accordé le 15 juin 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Péruwelz à la société anonyme KIPLAMA, ayant pour objet la régularisation de la modification du relief du sol sur un bien sis à (7608) Wiers, rue des Quatre Chemins, 42, cadastré section A, n^{os} 929k, l, 930g, 966, 967a, 969, 970 et 971, en vue de la création d'une aire de parking et de manoeuvre pour des camions.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la première partie adverse.

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

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
SCOHY,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.