

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 174.202 du 31 août 2007

A.182.774/XIII-4531

En cause : **la Société anonyme COCKTAIL WORLD,**

ayant élu domicile chez
Me Jean LAURENT, avocat,
rue Defacqz 78
1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Etienne Orban de Xivry et
Jean-François CARTUYVELS, avocats,
route de Beausaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne.

--

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 26 avril 2007 par la société anonyme COCKTAIL WORLD, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 27 février 2007 confirmant la décision du 24 novembre 2006 des fonctionnaires technique et délégué refusant à la société anonyme COCKTAIL WORLD un permis visant à l'extension et la transformation de la destination d'un restaurant initialement autorisé en salle de spectacles avec installation de musique amplifiée pour l'organisation de soupers-spectacles, soirées dansantes, séminaires d'entreprise et autres manifestations événementielles;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation de la même décision;

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

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

Vu l'ordonnance du 12 juin 2007 fixant l'affaire à l'audience du 27 juin 2007 à 11.00 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. LAURENT, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me A. MEUR, loco Mes E. ORBAN DE XIVRY et J.-Fr. CARTUYVELS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 20 avril 2004, un permis unique de classe 2 est octroyé à la S.A. WORLD pour la construction et l'exploitation d'une taverne restaurant de 300 places (rubrique 55.30.01) comprenant :

- une installation de climatisation de 150 kw;
- deux chambres froides de 2 kw chacune;
- un parking de 42 places;
- un transformateur de 400 kw.

Le permis est accordé pour une durée de vingt ans en ce qu'il tient lieu de permis d'environnement et pour une durée illimitée en ce qu'il tient lieu de permis d'urbanisme.

Ce permis est notamment motivé comme suit :

- " Considérant que l'établissement projeté est situé au plan de secteur de Charleroi en zone d'activité économique industrielle;
Considérant que le formulaire de demande de permis d'environnement permet d'appréhender l'activité des conditions futures d'exploitation de l'établissement en projet;

Considérant que la présente demande porte sur la construction et l'exploitation d'une taverne-restaurant de 300 places;
Considérant que les incidences sur l'environnement habituellement liées à ce type d'exploitation sont :

- des nuisances dues au bruit des compresseurs du système de climatisation et de la cabine H.T.,
- le danger d'incendie et de panique,
- les nuisances dues au trafic automobile des clients potentiels;

Considérant que les doléances des riverains reprennent en partie ces nuisances (bruit, charrois);
Considérant l'avis favorable du service régional d'incendie, sous réserve du respect des conditions;
Considérant qu'il ne sera fait à l'intérieur du restaurant que d'usage de musique d'ambiance inaudible de l'extérieur;
Considérant que le projet se situe dans une zone à grande circulation routière;
Considérant que le groupe froid du système de climatisation sera muni d'un capot acoustique et qu'ainsi les nuisances dues au bruit seront largement atténuées;
Considérant que les déchets produits par l'exploitation seront des déchets ménagers et des huiles de friture;
Considérant que ces déchets seront collectés par des collecteurs agréés;
Considérant qu'il s'agira d'un transformateur contenant de l'huile minérale, et qu'il devra posséder un encuvement afin d'éviter tout épanchement de diélectrique;
Considérant qu'afin de maintenir les niveaux de bruit à une charge normale du voisinage, l'exploitant devra respecter les limites du niveau de bruit à ne pas dépasser, différentes en fonction des périodes de la journée, telles qu'imposées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, chapitre VII «bruit»;
Considérant de plus que l'exploitant devra également se conformer à toutes les dispositions requises en vertu de cet arrêté et plus particulièrement à celles du chapitre IV relatives à la prévention des accidents et incendies;
Considérant les effets du projet sur l'environnement et les mesures prévues en vue d'atténuer les effets négatifs sur l'environnement, décrits dans le formulaire de demande de permis d'environnement;
Considérant les motivations et conclusions du rapport de synthèse des fonctionnaire technique de la D.P.A. et fonctionnaire délégué de la D.G..A.T.L.P.".

2. La S.A. COCKTAIL WORLD introduit le 29 mai 2006 une demande de permis unique auprès de la ville de Charleroi. La demande a pour objet la construction d'un bâtiment annexe au restaurant existant "THE WORLD" situé à Gosselies, rue de La Pépinière et cadastré section B n^{os} 97h, 97w et 99m. Il s'agit d'une demande de régularisation.

La demande a également pour objet la transformation de la destination du restaurant en salle de spectacle avec installation de musique amplifiée pour l'organisation de soupers-spectacles, soirées dansantes, séminaires d'entreprises et autres manifestations évenementielles.

Elle concerne les rubriques suivantes :

- 92.32.02 : gestion de salles de spectacles (salles de théâtre, de concerts, cabarets, centres culturels et similaires) d'une capacité d'accueil supérieure à 150 personnes et inférieure à 2000 personnes (classe 2);
- 92.34.01 : autres locaux de spectacles et d'amusement à l'exception des chapiteaux dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et qui sont équipés d'installations d'émission de musique amplifiée électronique (classe 2).

Le bien est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et implique une dérogation à celui-ci.

3. Le 28 juin 2006, les fonctionnaires technique et délégué délivrent à la demanderesse de permis un accusé de réception du dossier complet de la demande de permis unique. Ils en informent le même jour le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Charleroi. A cette occasion, les fonctionnaires signalent au collège que la demande est relative à des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}, 6^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) au motif qu'"il s'agit d'actes et travaux relatifs à la mise en oeuvre d'un zoning d'activités économiques situé dans «un périmètre de reconnaissance» fixé par le décret du 11/03/2004 ou de la loi du 30/12/1970 sur l'expansion économique (arrêté du 22/05/1978)".

4. Le 4 juillet 2006, la division de l'urbanisme et du permis d'environnement de la ville de Charleroi émet un avis défavorable sur la demande.

5. Une enquête publique est organisée du 4 juillet au 21 août 2006 et suscite diverses pétitions recueillant au total trente-six signatures, une lettre de réclamations et deux copies de procès-verbaux d'auditions de riverains suite à des plaintes pour troubles sonores nocturnes durant les nuits du 29 au 30 juin, du 6 au 7 juillet, 8 au 9 et du 9 au 10 juillet 2006.

6. Le 14 juillet 2006, la police de Charleroi émet un avis défavorable sur la demande "en cause des plaintes et doléances pour nuisances sonores émanant de l'établissement".

7. Le 6 octobre 2006, les conseils de la S.A. COCKTAIL WORLD sollicitent un entretien avec les fonctionnaires technique et délégué.

8. Le 25 octobre 2006, les fonctionnaires technique et délégué informent le collège des bourgmestre et échevins et la demanderesse qu'ils ont notifié à la demanderesse de permis la prorogation de trente jours de la notification de leur décision.

9. Le 26 octobre 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Charleroi émet un avis défavorable sur la demande.

10. Le 16 novembre 2006, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

11. Le 24 novembre 2006, les fonctionnaires technique et délégué refusent le permis unique sollicité.

12. Cette décision est notifiée le jour même à la S.A. COCKTAIL WORLD qui la réceptionne le 27 novembre 2006 et à la ville de Charleroi.

13. Le 14 décembre 2006, la S.A. COCKTAIL WORLD introduit un recours contre cette décision de refus auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 18 décembre 2006.

Ce recours est notamment motivé comme suit :

" (...)

En effet, le projet de la s.a. Cocktail World a toujours été absolument identique. Il s'agit d'un lieu de restauration quelque peu atypique dans le cadre duquel les clients peuvent assister à des spectacles. La musique amplifiée est uniquement nécessaire dans ce cadre.

Le volet événementiel de l'exploitation est essentiellement sollicité par des entreprises. Depuis l'ouverture, des entreprises (on peut citer Belgacom, Mobistar, Leleseart (Nintendo), H.B. Show solutions, Coca Cola Belgium, Sambrelec, Bellepiscine, Pomgoli, Sonaca, Alcen-Maes, notamment) ont déjà à plusieurs reprises réservé l'établissement à cette fin (séminaire de juin, après-midi et soirée d'entreprise, soirée à thème, buffet de rentrée, etc.) et sont demandeuses de pouvoir utiliser pleinement les potentialités techniques de l'établissement dans ce cadre (son et lumière, trois D, etc.).

Les circonstances actuelles dans lesquelles l'établissement peut uniquement émettre une musique d'ambiance, ne favorisent évidemment pas ce secteur d'activité.

Celui-ci est absolument essentiel à la survie économique de l'entreprise. Plus précisément, sans la possibilité d'organiser de tels événements principalement pour des sociétés, pour le personnel de société, l'exploitation devra très probablement sous peu fermer ses portes.

Cela démontre à suffisance combien il ne peut logiquement être soutenu que la scission de demande de permis résulte d'un montage artificiel. En effet, à ce jour, la s.a. Cocktail World a investi des sommes considérables (plus ou moins 2 millions d'euros) pour ériger et équiper le bâtiment en question. Or, l'autorisation ici

demandée est absolument essentielle à sa survie. Un tel scénario, si elle avait été volontairement recherché, eût été parfaitement suicidaire".

14. Dans leur rapport de synthèse conjoint sur le recours transmis au ministre le 6 février 2007, les fonctionnaires délégué et technique compétents proposent à ce dernier de confirmer la décision attaquée et de refuser le permis unique sollicité.

15. Ils en informent le jour même la S.A. COCKTAIL WORLD.

16. Le 27 février 2007, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial confirme la décision du 24 novembre 2006 des fonctionnaires technique et délégué et refuse le permis unique sollicité. Cette décision est notifiée le jour même à la S.A. COCKTAIL WORLD. Il s'agit de l'acte attaqué motivé notamment comme suit :

" (...)

Considérant que le projet faisant l'objet de la demande a été soumis à enquête publique, conformément à l'article 90 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement; que l'enquête s'est déroulée sur le territoire de la Ville de CHARLEROI du 04 juillet au 21 août 2006; qu'elle a fait l'objet de plusieurs objections et/ou observations concernant, en synthèse :

- La technique utilisée par l'exploitant : c'est-à-dire ouvrir un restaurant puis demander une extension (musique amplifiée électroniquement, soirées à thèmes, galas et karaoké);
- Les nuisances sonores (bruits de voitures, klaxons ...);
- Le dépôt de déchets tels que canettes, bouteilles vides, vomissures;
- Le vandalisme (pneus, rétroviseurs cassés, griffes sur les carrosseries, ...);
- L'inadaptation du projet par rapport à l'endroit;
- La proximité des maisons de la rue du chemin de fer;
- Les nuisances dues à l'enseigne du «world» qui culmine à 17 mètres et dont le faisceau tournoie;

(...)

Considérant que la demande de la SA COCKTAIL WORLD porte sur la régularisation de l'ajout d'un bâtiment annexé et la modification de la destination de la taverne-restaurant initialement autorisée en salle de spectacle avec installation de musique amplifiée pour l'organisation de soupers-spectacles, soirées dansantes, séminaires d'entreprises et autres manifestations événementielles sur un bien sis à CHARLEROI (GOSSELIES), rue de la Pépinière et cadastré 23^{ème} division, section B, n° 97 h, 97 w et 979m;

Considérant qu'un permis unique a été octroyé le 20 avril 2004 au demandeur pour la construction d'un ensemble composé d'une sphère et de deux wagons utilisés comme taverne-restaurant de 300 places;

Considérant que les nuisances liées au projet concernent principalement :

- Le bruit;
- La présence du transformateur statique;
- Le stationnement des véhicules et le charroi;
- Le risque d'incendie;
- Le tapage nocturne;
- L'insécurité routière;
- Les dégradations et les déchets.

Considérant que, d'un point de vue strictement environnemental, le projet pourrait être rendu compatible avec l'homme et son environnement moyennement le respect des prescriptions légales et réglementaires en vigueur, des conditions générales, de la condition intégrale concernée et de conditions particulières adaptées au projet;

Considérant, sur le plan urbanistique, que le recours contre le refus de permis du 24 novembre 2006 est motivé par le fait que l'architecte du demandeur n'a pas, en 2004, traduit dans l'objet de la demande de permis la volonté du demandeur qui était également l'organisation de soupers-spectacles, activité indispensable à la survie de l'activité; que les clients de cette infrastructure sont essentiellement des entreprises et que l'activité constitue donc l'accessoire des entreprises sises sur le site; que pour le surplus, le recours porte sur le volet environnemental du projet;

Considérant que les parcelles concernées par la demande sont reprises en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Charleroi approuvé par arrêté du 10 septembre 1979; qu'elle se trouvent dans le périmètre du zoning n/ 2 reconnu par arrêté du 22 mai 1978;

Considérant, en ce qui concerne la procédure, que la demande entre dans le champ d'application de l'article 127, § 1^{er}, 6/ du CWATUP;

Considérant que les scellés ont été apposés par la Police le 30 juin 2006 sur l'établissement à la demande de Monsieur le Premier Substitut du Parquet de CHARLEROI, en raison du non-respect du permis initial;

Considérant, d'une part, que l'article 30, alinéa 2 du CWATUP dispose que «la zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel et aux activités de stockage ou de distribution à l'exclusion de la vente au détail. Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement. Les entreprises de services qui leur sont auxiliaires y sont admises»;

Considérant que la demanderesse a obtenu, le 20 avril 2004, un permis unique conditionnel relatif à l'exploitation d'une taverne-restaurant de 300 places; qu'il a été considéré que cette activité constituait une activité de service auxiliaire aux activités sises dans le zoning; qu'il ne saurait toutefois être soutenu qu'une activité de «soupers-spectacles, soirées dansantes, séminaires d'entreprises et autres manifestations événementielles» (exploitée en soirée et durant les week-ends) constitue également une entreprise de service accessoire des autres activités sises dans le zoning; que s'il peut se concevoir qu'une taverne-restaurant doive se trouver dans un zoning à proximité des entreprises, et donc constitue une «entreprise de service auxiliaire», il n'en va pas de même pour le type d'activités projetées qui, même si elles peuvent répondre occasionnellement à certains besoins d'entreprises, ne nécessitent pas de se trouver à proximité immédiate desdites entreprises; que le projet déroge par conséquent à la destination de la zone telle que fixée par l'article 30, alinéa 2 du CWATUP en ce qu'il ne constitue aucunement une activité de service auxiliaire aux entreprises sises dans le zoning;

Considérant que l'article 127, § 3 du CWATUP stipule que «pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o, 4^o, 5^o, 7^o et 8^o, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force de paysage, le permis peut être accordé en s'écarter du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement»; que ledit article ne prévoit pas la possibilité de s'écarter du plan de secteur dans l'hypothèse présente, visée à l'article 127, § 1^{er}, 6^o du CWATUP;

Considérant qu'en vertu de l'article 111 du CWATUP, un permis peut être octroyé pour la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment non conforme au plan de secteur;

Considérant que cette règle dérogatoire au plan de secteur ne peut toutefois être appliquée qu'à titre exceptionnel; que se trouvent dans le zoning en question une discothèque et une salle de jeux couvertes par des permis octroyés en 2002; que les besoins détente, loisir et amusement sont dès lors déjà fortement rencontrés sur le site et que la demande ne revêt par conséquent aucun caractère exceptionnel;

Considérant, enfin, que les permis octroyés pour la discothèque «Le Cube» et la salle de jeux «Le Circus» en juin et juillet 2002 ne peuvent être pris en considération pour justifier l'octroi du présent permis, ces deux permis ayant été délivrés dans un contexte juridique différent de la situation actuelle;

Considérant, en effet, qu'il y a lieu de rappeler que le libellé de l'article 30 du CWATUP a été modifié par le décret du 18 juillet 2002, entré en vigueur le 1^{er} octobre 2002; que depuis cette date, la zone d'activité économique industrielle ne peut plus recevoir les activités économiques qui «pour des raisons d'intégration urbanistique, de sécurité, de salubrité ou de protection de l'environnement doivent être isolées»; que la situation factuelle ne peut être prise en considération pour justifier l'octroi d'un permis en contradiction avec le prescrit de l'article 30, alinéa 2 susmentionné;

Considérant, en conclusion, que le permis sollicité doit être refusé du fait de sa non-conformité à l'article 30, alinéa 2 du CWATUP et de l'absence de caractère exceptionnel quant à la dérogation au plan de secteur;
(...)"

Considérant, quant à la recevabilité, que la partie adverse relève que l'inventaire joint au recours ne mentionne pas qu'une décision d'agir en justice aurait bien été prise dans le délai légal et que la partie requérante ne démontre pas que cette éventuelle décision aurait été prise en conformité avec ses statuts et dans le respect du droit des sociétés;

Considérant que la requérante a produit, à la demande de l'auditeur, la décision d'introduire un recours en suspension et en annulation, prise le 25 avril 2007 par les administrateurs de la société requérante, Messieurs A. TROTTA, J. DOMINGUEZ DOMINGUEZ et O. YIGIN, en conformité avec ses statuts; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation du CWATUP, notamment de ses articles 30, 111 et 127, du plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et du principe général de bonne administration, en ce que l'acte attaqué considère que l'activité projetée est incompatible avec les caractéristiques de la zone, alors que les prescriptions de la zone industrielle, définie par le décret du 27 novembre 1997, ont été modifiées par décret du 18 juillet 2002 et que cette modification n'a apporté aucune limitation à l'admission dans cette zone des activités de services auxiliaires aux activités industrielles; qu'elle renvoie aux travaux préparatoires du décret de 2002 qui ont défini la notion d'entreprise de service auxiliaire comme comprenant les entreprises relevant du secteur Horeca; qu'elle en déduit qu'il n'y a pas lieu d'examiner in concreto l'effectivité de leur complémentarité; qu'elle relève que la notion d'entreprise Horeca n'est définie ni dans le texte du décret ni dans ses travaux préparatoires et qu'il convient donc d'en revenir au sens commun de cette notion; qu'elle renvoie à la loi du 7 décembre 2006 relative à la déduction pour investissement en faveur du secteur Horeca qui a défini en son article 2, la notion d'établissement Horeca de la manière suivante :

" Tout lieu ou local accessible au public, quelles que soient les conditions d'accès, dont l'activité principale et permanente consiste à préparer et/ou servir des repas et/ou des boissons pour consommation surplace ou non, et ce même gratuitement. Dans un souci de cohérence, cette définition est la même que celle prévue dans l'arrêté royal du 13 décembre 2005 portant interdiction de fumer dans les lieux publics tel que modifié par l'arrêté royal du 6 juillet 2006 (...);

qu'elle renvoie aussi au glossaire des abréviations du Plan Régional de Développement qui définit le terme Horeca comme étant le "secteur économique lié aux hôtels, restaurants, et cafés"; qu'elle affirme que son activité consiste à préparer et à servir repas et boissons et qu'ainsi elle est indéniablement une activité Horeca; qu'elle soutient que les manifestations événementielles susmentionnées ressortissent clairement à des activités du secteur Horeca et apportent une réponse à des besoins des entreprises; qu'elle ajoute qu'à supposer même que l'on considère que l'activité projetée ne pourrait ressortir à l'Horeca, il n'en reste pas moins que celle-ci doit être considérée comme auxiliaire des industries présentes dans la zone; qu'elle observe que l'acte attaqué énonce que "d'un point de vue strictement environnemental, le projet pourrait être rendu compatible avec l'homme et son environnement moyennant le respect des prescriptions légales et réglementaires" et en déduit que la partie adverse reconnaît la compatibilité du projet avec l'homme moyennant le respect des conditions légales et que ce n'est qu'au point de vue urbanistique que le projet est refusé; qu'elle soutient que l'organisation d'événements à destination des entreprises ou de séminaires sont des activités qui sont auxiliaires aux besoins des entreprises; qu'elle ne voit pas en quoi ces besoins seraient occasionnels et estime que la partie adverse reste en défaut d'exposer en quoi ces besoins seraient plus occasionnels que d'autres; qu'elle énumère les entreprises qui ont fait appel à ses services; qu'elle soutient que la partie adverse a méconnu l'article 30 du CWATUP et a commis une erreur manifeste d'appréciation en refusant le permis sollicité; qu'enfin, elle estime que, comme le relève l'acte attaqué, la partie adverse devait envisager d'octroyer l'autorisation sur base de l'application des articles 127 § 3 et 111 du CWATUP dès lors que la requérante sollicite l'extension d'un bâtiment préalablement autorisé; que, selon elle, contrairement à ce que soutient la partie adverse, cette règle s'applique pour des besoins d'intérêt économique selon le texte même de l'article 111; qu'elle affirme que la partie adverse devait examiner la compatibilité du projet au site bâti et non bâti ce qu'elle a omis de faire et qu'elle a omis d'examiner les critères économiques pourtant clairement énoncés;

Considérant que l'article 30, alinéas 2, 3 et 4 du CWATUP dispose comme suit :

" La zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel et aux activités de stockage ou de distribution à l'exclusion de la vente au

détail. Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement. Les entreprises de services qui leur sont auxiliaires y sont admises.

A titre exceptionnel, peuvent être autorisés :

1° dans les zones d'activité économique industrielle, les dépôts de déchets inertes;
2° dans les zones d'activité économique industrielle situées le long des voies d'eau navigables; les dépôts de boue de dragage.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis dans les zones d'activité économique pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation";

Considérant qu'il appartient à l'autorité saisie d'une demande de permis de vérifier, dans chaque cas d'espèce, si une entreprise de services, qu'elle relève ou non du secteur HORECA, constitue bien une entreprise de services auxiliaires aux activités admises dans la zone, conformément à l'article 30, alinéa 2 du CWATUP; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de ladite autorité; qu'il ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'en l'espèce, un permis unique de classe 2 a été octroyé à la S.A. WORLD le 20 avril 2004 afin de construire et d'exploiter, à l'endroit considéré, une taverne restaurant de 300 places; que ce permis relève notamment, "que la demande porte sur la construction et l'exploitation d'une taverne-restaurant de 300 places et (...) qu'il ne sera fait à l'intérieur du restaurant que d'usage de musique d'ambiance inaudible de l'extérieur"; qu'ainsi, l'entreprise, en ce qu'elle exploite une taverne-restaurant, a été considérée comme une entreprise de services accessoires des activités à caractère industriel, de stockage et de distribution admises dans la zone;

Considérant que la demande litigieuse a pour objet la régularisation de la construction d'un bâtiment annexe au restaurant et la transformation de la destination du restaurant en salle de spectacles avec installation de musique amplifiée pour l'organisation de soupers-spectacles, soirées dansantes, séminaires d'entreprises et autres manifestations événementielles;

Considérant que la requérante produit à son dossier des articles de presse qui se lisent notamment comme suit :

- "... le resto événementiel ouvert sept jours sur sept proposera à ses hôtes un tour du monde gastronomique avec ses soirées à thème mensuelles. Manifestations sportives, spectacles de trapézistes, défilés de mode et autres concerts seront aussi programmés dans ce globe aussi sphérique à l'intérieur qu'à l'extérieur";
- "Le World, ouvert cette année sur le zoning de Gosselies, est un complexe événementiel, où l'on peut venir boire un verre ou se restaurer, en journée comme en soirée, en profitant d'une soirée exceptionnelle".
Des shows lumière sont organisés dès l'ouverture, grâce à des équipements de très haute technologie. Deux bars sont accessibles au rez-de-chaussée et à l'étage. Nous disposons d'une belle carte de cocktails, entre autres ...

(...)

Notre ambition, en lançant le World, c'était de créer un endroit où le public pouvait venir découvrir des spectacles, des shows qu'il n'avait encore jamais vus. Notre clientèle est à la fois branchée et posée, et nous lui offrons, dans un cadre de haut standing, ce qui se fait de mieux en la matière.

(...)"

Considérant que la requérante vise ainsi à attirer un public qui dépasse très largement les personnes qui participent d'une manière ou d'une autre aux activités industrielles, de stockage et de distribution présentes dans la zone (voir notamment l'article produit à son dossier intitulé "Gosselies a aussi une version «By night». Dès minuit, des milliers de jeunes ont rendez-vous à Gosselies pour s'amuser");

Considérant que la requérante précise qu'elle propose des séminaires d'entreprises qui doivent être considérés comme des services auxiliaires des activités industrielles, de stockage et de distribution; que la partie adverse a considéré à cet égard que même si les activités projetées peuvent répondre occasionnellement à certains besoins d'entreprises, elles ne nécessitent pas de se trouver à proximité immédiate de celles-ci; que la requérante produit à son dossier une interview de A. TROTTA, l'un des concepteurs et administrateur du World, publiée dans un journal non autrement identifié :

" (...) C'est vrai, le World est ouvert sur son site, sur sa ville. Mes associés et moi sommes de Charleroi : nous voulons être un partenaire de choix pour les nombreuses entreprises de Charleroi et de sa région. Et que chaque événement industriel soit lié au World. Celui-ci a déjà accueilli des séminaires, et nous organisons également des soirées d'entreprises. Nos infrastructures permettent la projection d'images (logo, photos...) des sociétés qui en font la demande. Et ces sociétés disposent du World pour faire la fête!";

Considérant qu'ainsi, la requérante entend proposer ses services à l'ensemble des entreprises de Charleroi et de sa région et ne vise pas exclusivement ou spécifiquement les entreprises à caractère industriel, de stockage et de distribution présentes dans la zone; que le fait que les entreprises présentes dans la zone peuvent, le cas échéant, faire appel aux services de la requérante, n'a pas pour effet de la rendre automatiquement complémentaire de ces activités, d'autant que les services proposés ne dépendent pas spécifiquement du type d'activités présentes sur le site; qu'il n'apparaît pas non plus que la présence d'entreprises à caractère industriel, de stockage ou de distribution ait été déterminante dans le choix de l'implantation du WORLD;

Considérant qu'en estimant que l'exploitation d'une salle de spectacles avec installation de musique amplifiée pour l'organisation de soupers-spectacles, soirées dansantes, séminaires d'entreprises et autres manifestations événementielles,

ne constitue pas une activité complémentaire des activités industrielles, de stockage et de distribution, la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, par ailleurs, que l'article 127, § 1^{er}, 6/ dispose comme suit :

- " Par dérogation aux articles 84 et 89, le permis est délivré par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué :
(...)
6/ lorsqu'il concerne des actes et travaux situés dans le périmètre visé à l'article 1^{er}, 5/ du décret relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques";

Considérant que l'article 127, § 3, du CWATUP dispose comme suit :

- " Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3/, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1/, 2/, 4/, 5/ et 7/, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement";

Considérant qu'après avoir précisé qu'en "ce qui concerne la procédure, la demande entre dans le champ d'application de l'article 127, § 1^{er}, 6/ du CWATUP", l'acte attaqué reproduit la disposition ci-avant et relève à juste titre "(...) que ledit article ne prévoit pas la possibilité de s'écarter du plan de secteur dans l'hypothèse présente, visée à l'article 127, § 1^{er}, 6/ du CWATUP";

Considérant, enfin, que l'article 111 du CWATUP dispose quant à lui comme suit :

- " Les constructions, installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.
Pour des besoins économiques, les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, dont l'affectation est conforme aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable.
La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit doit s'intégrer au site bâti ou non bâti";

Considérant qu'en l'espèce, le bien considéré est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979; qu'un permis unique de classe 2 a été délivré à la S.A. WORLD le 20 avril 2004, pour la construction et l'exploitation d'une taverne restaurant de 300 places;

que, dès lors que le bâtiment de la requérante n'existait pas avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, l'article 111 du CWATUP ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce;

Considérant que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de la violation des principes généraux de droit de bonne administration, d'égalité et de non-discrimination; qu'elle fait valoir que la partie adverse a octroyé de nombreux permis dans la même zone pour des activités semblables à celle projetée par le requérant et qu'ainsi la zone accueille aussi les activités d'une salle de jeux et de spectacle (Circus), d'un bowling, d'un centre de fitness et squash, d'une discothèque, etc.; qu'elle soutient qu'il est inexact de prétendre que ces permis ont été accordés sur base d'un ancien régime législatif puisque, s'agissant de la notion de service auxiliaire de l'article 30 du CWATUP, la disposition n'a pas été modifiée par le CWATUP de 2002; qu'elle relève qu'au surplus, la plupart des autorisations accordées sont postérieures à 2002; qu'elle soutient qu'aucun motif de l'acte ne permet de justifier la différence de traitement entre catégories de demandeurs comparables et affirme qu'ainsi, la partie adverse a bien commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que les principes d'égalité et de non-discrimination inscrits dans les articles 10 et 11 de la Constitution signifient que des personnes ou des catégories de personnes qui se trouvent dans une même situation doivent être traitées de la même manière et, inversement, que des situations différentes puissent faire l'objet d'un traitement différencié;

Considérant qu'en l'espèce, la requérante n'apporte que peu de précisions quant aux établissements présents dans la zone et ne démontre pas, pièces à l'appui, que la partie adverse lui a refusé ce qu'elle aurait accordé à un autre demandeur de permis qui se trouve dans une situation similaire, et, partant, que l'acte attaqué serait le fruit d'une appréciation entachée d'arbitraire ou d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'à supposer même que des activités aient été erronément autorisées par la partie adverse, sur la base de l'article 30, alinéa 2 du CWATUP (ancien ou nouveau), il n'y a pas d'égalité dans l'illégalité; qu'en effet, l'illégalité commise antérieurement au profit d'un tiers par une autorité administrative ne peut créer dans le chef du requérant, un droit à bénéficier d'une violation de la loi; que le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, notamment

ses articles 2 et 3, du principe général de droit administratif de motivation; qu'elle estime qu'alors qu'elle avait évoqué ses contacts avec des entreprises pour l'organisation d'événements, l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi cette argumentation quant à cette compatibilité avec les entreprises de la zone n'a pas été prise en compte; qu'elle soutient que rien ne permet non plus de comprendre pourquoi certaines entreprises comparables ont été autorisées alors que son activité est interdite; qu'elle affirme que la partie adverse n'expose pas non plus à suffisance les raisons pour lesquelles elle considère que la demande ne peut déroger au plan de secteur au motif qu'elle ne serait pas exceptionnelle étant donné que les besoins de détente seraient à suffisance rencontrés dans la zone; qu'elle fait valoir qu'en plus d'activités de détente par rapport au "Cube" et à la salle de jeux "Circus", son projet propose spectacles, événements et séminaires pour les entreprises, soit une activité à destination des entreprises contrairement aux activités existantes dans la zone; qu'elle estime que ce faisant, la partie adverse ne motive pas légalement les raisons qui l'ont empêchée d'accorder l'autorisation;

Considérant que l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

- " Considérant que la demanderesse a obtenu, le 20 avril 2004, un permis unique conditionnel relatif à l'exploitation d'une taverne-restaurant de 300 places; qu'il a été considéré que cette activité constituait une activité de service auxiliaire aux activités sises dans le zoning; qu'il ne saurait toutefois être soutenu qu'une activité de «souters-spectacles, soirées dansantes, séminaires d'entreprises et autres manifestations événementielles» (exploitée en soirée et durant les week-ends) constitue également une entreprise de service accessoire des autres activités sises dans le zoning; que s'il peut se concevoir qu'une taverne-restaurant doive se trouver dans un zoning à proximité des entreprises, et donc constitue une «entreprise de service auxiliaire», il n'en va pas de même pour le type d'activités projetées qui, même si elles peuvent répondre occasionnellement à certains besoins d'entreprises, ne nécessitent pas de se trouver à proximité immédiate desdites entreprises; que le projet déroge par conséquent à la destination de la zone telle que fixée par l'article 30, alinéa 2 du CWATUP en ce qu'il ne constitue aucunement une activité de service auxiliaire aux entreprises sises dans le zoning";

Considérant qu'il ressort de cette motivation que l'argumentation de la requérante quant à la complémentarité de ses services avec les entreprises présentes dans la zone a bien été prise en compte par la partie adverse; que les motifs de l'acte attaqué permettent de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a estimé que les services proposés par la requérante n'étaient pas complémentaires des activités présentes sur le site;

Considérant, par ailleurs, que l'acte attaqué est aussi motivé comme suit :

" Considérant qu'en vertu de l'article 111 du CWATUP, un permis peut être octroyé pour la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment non conforme au plan de secteur;
Considérant que cette règle dérogatoire au plan de secteur ne peut toutefois être appliquée qu'à titre exceptionnel; que se trouvent dans le zoning en question une discothèque et une salle de jeux couvertes par des permis octroyés en 2002; que les besoins détente, loisir et amusement sont dès lors déjà fortement rencontrés sur le site et que la demande ne revêt par conséquent aucun caractère exceptionnel;
Considérant, enfin, que (...) les permis octroyés pour la discothèque «Le Cube» et la salle de jeux «Le Circus» en juin et juillet 2002 ne peuvent être pris en considération pour justifier l'octroi du présent permis, ces deux permis ayant été délivrés dans un contexte juridique différent de la situation actuelle;
Considérant, en effet, qu'il y a lieu de rappeler que le libellé de l'article 30 du CWATUP a été notifié par le décret du 18 juillet 2002 entré en vigueur le 1er octobre 2002; que depuis cette date, la zone d'activité économique industrielle ne peut plus recevoir les activités économiques qui «pour des raisons d'intégration urbanistiques, de sécurité, de salubrité, ou de protection de l'environnement doivent être isolées»; que la situation factuelle ne peut être prise en considération pour justifier l'octroi d'un permis en contradiction avec le prescrit de l'article 30, alinéa 2 susmentionné;
Considérant en conclusion, que le permis sollicité doit être refusé du fait de sa non-conformité avec l'article 30, alinéa 2 du CWATUP et de l'absence de caractère exceptionnel quant à la dérogation au plan de secteur";

Considérant que cette motivation permet de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a estimé d'une part, qu'elle avait pu autoriser les entreprises précitées sur le site, et, d'autre part, que la dérogation au plan de secteur ne pouvait, en l'espèce, être accordée à titre exceptionnel; que la requérante ne dénonce pas l'erreur dans les motifs; que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, 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^{er} .

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le trente et un août deux mille sept par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.