

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 185.484 du 25 juillet 2008

A.187.474/XIII-4905

En cause :

1. **BOITTE** Daniel,

2. **DUPONT** Olivier,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Tangui VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Leuze-en-Hainaut,**

ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Grégory WINAND, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

2. **la Région wallonne,**

représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
FRANCOIS PHILIPPE ET SYLVAIN FRERES,**

ayant élu domicile chez
Me Damien JANS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

--

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

Vu la requête unique introduite le 13 mars 2008 par Daniel BOITTE et
Olivier DUPONT qui demandent l'annulation de "la décision du collège communal de

la commune de Leuze-en-Hainaut du 30 juillet 2007 accordant à la S.P.R.L. FRANCOIS PHILIPPE et SYLVAIN FRERES un permis d'urbanisme autorisant la démolition d'une grange et la reconstruction d'un hangar sur une parcelle de terrain cadastrée section B, n^{os} 395g, 398h et 398g, sise rue du Village n° 40 à Chapelle-à-Oie (Leuze-en-Hainaut)"et d'ordonner la suspension de l'exécution du même acte;

Vu la requête introduite le 3 avril 2008 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) FRANCOIS PHILIPPE ET SYLVAIN FRERES demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et de l'article 12, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 27 mai 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 16 juin 2008 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. VERMER, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaisant pour les requérants, Me G. WINAND, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me R. FONTEYN, loco Me D. JANS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. La S.P.R.L. FRANCOIS Gilbert et Fils s'est constituée le 18 août 1999 avec pour objet social "tous travaux horticoles, d'aménagement de parcs et jardins, plantations, élagage, fauchage, terrassement, drainage, curage, et travaux hydrauliques". Depuis la modification des statuts intervenue le 16 décembre 2003, l'objet social a été également étendu aux opérations se rapportant " aux travaux de route et de construction d'ouvrages d'art non métalliques; aux activités générales de construction consistant en l'exécution totale ou partielle de travaux de parachèvement ou de coordination de ceux-ci lors de leur exécution par des sous-traitants; aux travaux de démolition; à la pose de revêtement de murs et de sols; aux travaux de plafonnage". Ses activités s'exercent sur le site d'une ancienne ferme sise rue du Village n° 40 à Chapelle-à-Oie.

2. Le premier requérant, Daniel BOITTE, est propriétaire d'un immeuble où il est domicilié sis rue du Village n° 38 à Chapelle-à-Oie, soit à côté de l'exploitation litigieuse, et le second requérant, Olivier DUPONT, est propriétaire d'un immeuble sis rue du Village n° 61, soit en face de l'exploitation litigieuse, il y est domicilié.

3. Le bien litigieux est situé en zone agricole au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz adopté par arrêté royal du 24 juillet 1981 et est implanté en espace bâti de caractère rural sur 50 mètres de profondeur à partir de la voirie, le solde en espaces libres ouverts, le tout étant repris en aire de protection paysagère au règlement communal d'urbanisme. Le site d'exploitation a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Leuze-en-Hainaut le 7 novembre 1985 pour la construction d'un hangar horticole en zone agricole et d'un autre permis d'urbanisme, délivré le 28 avril 1994, pour l'extension du hangar horticole existant.

4. Le 8 août 2005, la Région wallonne refuse l'octroi d'un permis unique à la S.P.R.L. FRANCOIS Gilbert et Fils tendant à régulariser diverses activités et à construire un entrepôt pour matériel avec bureaux et locaux sociaux ainsi que la démolition d'un ancien bâtiment de stockage.

5. Le 15 juillet 2005, la S.P.R.L. FRANCOIS Gilbert et Fils sollicite un permis unique visant à "la construction d'un entrepôt pour exploitation horticole, des bureaux et des locaux sociaux, la démolition d'un ancien bâtiment de stockage, la régularisation d'un entrepôt et la régularisation des activités".

6. Le permis unique est accordé par le collège des bourgmestre et échevins de Leuze-en-Hainaut le 15 mars 2006. Un recours est introduit à l'encontre de ce permis

unique, notamment par les deux requérants, devant le Gouvernement de la Région wallonne.

7. Le 21 juin 2006, ce permis est confirmé sur recours. La S.P.R.L. FRANCOIS Gilbert et Fils obtient ainsi un "permis unique visant à maintenir en activité une entreprise horticole et régulariser des bâtiments, sis rue du Village n° 40 à 7903 Chapelle-à-Oie".

8. Sur recours des requérants, ce permis est annulé par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 166.575 du 11 janvier 2007.

9. Entre-temps, le 22 décembre 2006, est constituée une nouvelle "S.P.R.L. FRANCOIS Philippe et Sylvain Frères". Le siège social de ladite S.P.R.L. est établi au même endroit que celui de la S.P.R.L. FRANÇOIS Gilbert et Fils, à savoir rue du Village, 40 à Chapelle-à-Oie et a l'objet social suivant :

" (...) Toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à tous travaux horticoles, d'aménagement de parcs et jardins, plantations, élagage, fauchage, terrassement horticole, drainage horticole, ainsi que l'achat, l'aménagement et l'entretien de toutes pépinières, ainsi que toutes opérations civiles et commerciales, généralement quelconques, financières, mobilières ou immobilières et foncières et notamment, l'achat, la vente, l'échange, la construction, la transformation, la location d'immeubles commerciaux, d'habitations, de rapport ou autres, pour son compte ou pour le compte d'autrui et notamment la gestion du patrimoine en général. (...)"

10. Le 21 juin 2007, la S.P.R.L. FRANCOIS Philippe et Sylvain Frères introduit une demande de permis d'urbanisme visant à la destruction d'une grange et à la régularisation ainsi qu'à l'agrandissement d'un hangar existant. Cette demande est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui mentionne notamment ce qui suit :

" (La) société reprend au fur et à mesure les activités horticoles de l'entreprise FRANÇOIS GILBERT & FILS SPRL pour l'instant toujours domiciliée à la même adresse. Le siège d'exploitation et les activités liées aux travaux publics de l'entreprise FRANÇOIS GILBERT & FILS seront transférés dès que possible dans la nouvelle zone industrielle de la Ville de Leuze-en-Hainaut. Une demande de réservation de terrain a été faite auprès de l'intercommunale IDETA qui a répondu positivement. Les demandes d'autorisations pour cette nouvelle implantation seront déposées dès que l'équipement de la zone sera terminé. L'administration de l'Urbanisme a été consultée à ce sujet et a remis un avis verbal positif".

11. Les 11 et 13 juillet 2007, le service voyer et la division de la gestion de l'espace rural de la direction générale de l'agriculture donnent respectivement un avis favorable.

12. Le collège communal de Leuze-en-Hainaut accorde le permis d'urbanisme sollicité le 30 juillet 2007. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

- " Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Vu l'article 1123-1° de la loi communale;
Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;
Considérant que la sprl FRANCOIS Philippe et Sylvain Frères, établie rue du Village, 40, à 7903 Chapelle-à-Oie, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à son exploitation sise à la même adresse, cadastrée section B n^{os} 395g, 398h et 398g et ayant pour objet la démolition d'une grange et la régularisation et construction d'un hangar;
Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration Communale contre récépissé daté du 21 juin 2007;
Considérant que le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz adopté par Arrêté Royal du 24 juillet 1981 (Moniteur Belge du 9 mars 1982), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Considérant que le bien est situé en espace bâti de caractère rural (pour les 50 premiers mètres) et en espace libre ouvert (solde) au schéma de structure communal adopté par Arrêté Ministériel du 30 décembre 1991 (Moniteur Belge du 27 février 1992);
Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 30 décembre 1991 (Moniteur Belge du 27 février 1992) dont la modification a été approuvée par Arrêté Ministériel du 4 octobre 1993 (Moniteur Belge du 1^{er} décembre 1993) est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er}, du Code précité; que le bien est situé en espace bâti de caractère rural (pour les 50 premiers mètres) et en espace libre ouvert (solde) audit règlement;
Considérant l'Arrêté Ministériel du 23 juin 1992 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;
Considérant qu'en vertu de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3° et alinéa 3 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;
Considérant que la demande de permis ne comprend pas d'étude d'incidences sur l'environnement;
Considérant que les services visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants:
- Le Service Voyer, pour l'implantation, que son avis sollicité en date du 5 juillet 2007 et transmis en date du 11 juillet 2007 est favorable;
 - Le Ministère de l'Agriculture, que son avis sollicité en date du 5 juillet 2007 et transmis en date du 13 juillet 2007 est favorable;
- Considérant l'avis favorable du Ministère de l'Agriculture;
Attendu que l'activité horticole de cette entreprise existe à cet endroit depuis plusieurs dizaines d'années et qu'elle est parfaitement intégrée à son environnement;

Considérant que le projet ne met pas en péril la destination de la zone et semble répondre aux prescriptions urbanistiques du règlement communal;
Vu la délibération du Collège Echevinal en date du 25 mai 2005 relative à l'implantation des constructions nouvelles et extensions conformément à l'article 137 du C.W.A.T.U.P.";

Considérant que, par requête introduite le 3 avril 2008, la société privée à responsabilité limitée FRANCOIS PHILIPPE ET SYLVAIN FRERES demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la seconde partie adverse, la Région wallonne, demande à être mise hors de cause au motif qu'elle n'a pas participé à l'élaboration de l'acte attaqué;

Considérant que le fonctionnaire délégué a reçu l'expédition du permis et n'a pas exercé de recours à l'encontre de l'acte attaqué; que la seconde partie adverse ne fait valoir aucune raison à cette abstention et doit être maintenue à la cause;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le troisième moyen de la requête est fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation "de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et plus particulièrement de ses articles 2 et 3, de la violation du décret du 27 mai 2004 relatif au Livre I^{er} du code de l'environnement et plus particulièrement de ses articles D.64 et D.68, de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'excès voire du détournement de pouvoir"; qu'ils font valoir notamment que, contrairement à la motivation de l'acte attaqué, la société demanderesse de permis, "nouvellement créé(e), ne peut exister depuis plusieurs années", qu'elle "n'a pour l'heure exercé aucune activité, de quelque type que ce soit, sur le site litigieux, dès lors que seule l'entreprise FRANCOIS Gilbert et Fils y est pour l'heure implantée", et qu'"aucune activité horticole n'est exercée sur le site"; que, selon les requérants, "les activités exercées sur le site ne sont nullement intégrées dans leur environnement, ainsi qu'en attestent le premier refus de permis notifié à la sprl Gilbert et Fils et les diverses réclamations introduites dans le cadre de la demande de permis unique ayant conduit à la délivrance de l'autorisation annulée" par l'arrêt n° 166.575 du Conseil d'Etat; que selon eux, "si les activités horticoles pourraient ne pas mettre en péril la destination de la zone, force est de constater que

l'acte autorise à tout le moins leur cohabitation avec une entreprise de travaux publics et privés sans que les effets de cette cohabitation ne soient analysés"; qu'ils ajoutent que les dispositions du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) n'ont pas été respectées et, enfin, que "l'acte attaqué n'est nullement motivé par référence à l'éventuelle non nécessité d'imposer une étude d'incidences";

Considérant que la première partie adverse répond que, s'agissant d'une demande de permis de régularisation, par rapport à une activité horticole existante depuis de nombreuses années sur les lieux, elle connaissait les impacts éventuels sur l'environnement du projet et que la notice jointe au dossier a permis de l'éclairer; qu'elle soutient que l'acte attaqué précise d'ailleurs que le projet ne met pas en péril la destination de la zone; qu'il répond aux prescriptions urbanistiques du règlement communal d'urbanisme et mentionne qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'a pas été réalisée;

Considérant que selon l'intervenante, la motivation est adéquate et proportionnelle au projet qui n'autorise que la démolition d'une grange et la construction d'un hangar; qu'elle estime que l'élément pertinent d'analyse au regard de la compatibilité de l'activité avec l'aménagement du territoire et le voisinage est qu'à cet endroit existe de longue date une activité horticole, quelle que soit la société d'exploitation; que selon elle, l'activité horticole est de "commune renommée" et est prouvée par les photographies jointes à sa requête; qu'elle soutient que les requérants ne démontrent pas que l'activité horticole autorisée ne s'intégrerait pas dans l'environnement; qu'elle prétend que l'arrêt n° 166.575 du 11 janvier 2007 concerne une autre personne morale, la S.P.R.L. FRANÇOIS Gilbert et Fils, et concernait un permis dérogatoire, sans relation avec la présente affaire; qu'elle ajoute que les dispositions du règlement communal d'urbanisme ont été respectées, que le permis ne nécessitait pas l'octroi d'une dérogation et que l'acte attaqué précise, "implicitement mais certainement", que le projet à l'examen ne comporte pas d'atteinte notable à l'environnement et ne nécessitait pas d'étude d'incidences sur l'environnement, ce qui selon elle, confirme la décision de l'autorité chargée d'examiner le caractère complet et recevable du dossier sur ce point;

Considérant que l'acte attaqué est motivé par le fait que "l'activité horticole de cette entreprise existe à cet endroit depuis plusieurs années" et "est parfaitement intégrée dans son environnement" ainsi que par le fait que "le projet ne met pas en péril la destination de la zone et semble répondre aux prescriptions urbanistiques du règlement communal";

Considérant que l'entreprise bénéficiaire du permis, nouvellement constituée, ne peut faire valoir une activité horticole existant depuis de nombreuses années sur le site; que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis d'urbanisme indique que la S.P.R.L. FRANCOIS Philippe et Sylvain Frères est une nouvelle société horticole créée le 22 décembre 2006; que la seule société implantée de longue date sur le site est la S.P.R.L. FRANÇOIS Gilbert et Fils qui y exploite une entreprise de travaux publics et privés (égouttage, terrassement, construction, voiries, parkings); que cette dernière société s'est vue refuser un premier permis unique le 8 août 2005, refus motivé par le fait que ses activités dérogeaient manifestement à la destination de la zone agricole, que cette société "ne versait au dossier aucun document précisant clairement qu'elle exerce une activité horticole" et qu'il ne s'agissait pas d'une exploitation horticole mais d'une entreprise qui devait être considérée comme para-agricole; qu'à la suite de ce refus, une nouvelle demande a été introduite par la S.P.R.L. FRANÇOIS Gilbert et Fils et, dans le permis unique délivré le 21 juin 2006 à la S.P.R.L. précitée, qui a été annulé par l'arrêt n° 166.575 du 11 janvier 2007, la Région wallonne considérait également que l'activité horticole semblait s'apparenter plus à une activité para-agricole qu'à une exploitation horticole au sens strict;

Considérant qu'en application de l'article 35, alinéas 1^{er} et 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), la zone agricole est destinée à accueillir toutes les activités inhérentes à l'agriculture au sens général du terme, c'est-à-dire l'ensemble des activités de culture du sol et d'élevage, intensives ou non; que l'horticulture, soit la culture des jardins, est considérée comme une activité agricole et que les entreprises para-agricoles qui ne peuvent pas être assimilées à des entreprises agricoles ne trouvent donc pas leur place en zone agricole;

Considérant qu'il ne peut être admis que l'activité horticole de la S.P.R.L. FRANÇOIS Gilbert et Fils, ou de la nouvelle S.P.R.L. FRANCOIS Philippe et Sylvain Frères, est exercée sur le site depuis plusieurs dizaines d'années et serait "de commune renommée", le caractère horticole des activités exploitées sur le site n'ayant jamais véritablement été consacré; que les deux photographies produites en annexe de la requête en intervention, où figurent quelques plantations de sapins en fond de terrain, ne peuvent permettre à elles seules d'attester de l'existence d'une pépinière et du caractère horticole de l'activité exercée sur le site;

Considérant que le motif selon lequel le projet ne met pas en péril la destination de la zone et "semble" répondre aux prescriptions urbanistiques du règlement communal, est vague et stéréotypé; qu'il ne révèle pas un examen attentif du

dossier ainsi que de ses antécédents, notamment parce que l'acte attaqué autorise l'exploitation sur le même site d'implantation d'une activité horticole avec une entreprise de travaux publics et privés sans que les effets de cette cohabitation soient analysés;

Considérant, par ailleurs, d'une part, qu'à la suite de l'arrêt n° 166.575 du 11 janvier 2007, les activités de la S.P.R.L. FRANÇOIS Gilbert et Fils, qui selon les photographies déposées au dossier et jointes à la requête unique semblent occuper la majeure partie du site litigieux, ne sont plus couvertes par un permis, et, que, d'autre part la notice d'évaluation des incidences jointe à la demande de permis indique à ce sujet que les activités liées aux travaux publics de l'entreprise FRANCOIS Gilbert et Fils seront "transférées dès que possible dans la nouvelle zone industrielle de la Ville de Leuze-en-Hainaut", qu'une "demande de réservation de terrain a été faite auprès de l'intercommunale IDETA qui a répondu positivement" et "que les demandes d'autorisations pour cette nouvelle implantation seront déposées dès que l'équipement de la zone sera terminé"; qu'il semble dès lors admis par la demanderesse de permis elle-même que ce type d'activités de travaux publics et privés ne peut être autorisé sur le site et doit le quitter; que cela n'était toujours pas le cas au moment de la délivrance du permis;

Considérant qu'il ne peut donc être admis qu'en autorisant la destruction d'une grange et la régularisation ainsi que l'agrandissement d'un hangar existant sur la base du fait qu'il s'agit de la régularisation d'une activité horticole existante depuis de nombreuses années sur les lieux, la première partie adverse démontre qu'elle connaissait ou qu'elle a évalué les impacts éventuels du projet sur l'environnement ainsi que sa compatibilité avec l'aménagement du territoire et le paysage et qu'elle a pu statuer en pleine connaissance de cause, éclairée notamment par la notice d'évaluation des incidences; que la motivation de l'acte attaqué ne fait par ailleurs aucune référence à la présence sur le site de la S.P.R.L. FRANÇOIS Gilbert et Fils;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué est contradictoire, inexacte et insuffisante; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée FRANCOIS PHILIPPE ET SYLVAIN FRERES est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 30 juillet 2007 à la société privée à responsabilité limitée FRANCOIS PHILIPPE ET SYLVAIN FRERES par le collège communal de Leuze-en-Hainaut et autorisant la démolition d'une grange et la reconstruction d'un hangar sur une parcelle de terrain cadastrée section B, n^{os} 395g, 398h et 398g, sise rue du Village n° 40 à Chapelle-à-Oie.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension et sur la demande de mesures provisoires avec astreinte.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-cinq juillet deux mille huit par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.