CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 201.214 du 23 février 2010

A. 144.885/XIII-3198

En cause : 1. **WGEUW** Gilbert,

2. **DEBAILLEUL** Josiane,

ayant tous deux élu domicile
rue de la Mélune 54
7783 Le Bizet,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue Georges Henri 431
1200 Bruxelles.

Partie intervenante :

HILLEWAERE Patrick,

ayant élu domicile
rue Carnot 1
59116 Houplines
France

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 4 décembre 2003 par Gilbert WGEUW et Josiane DEBAILLEUL qui demandent l'annulation de "l'arrêté ministériel du 14.10.2003 autorisant l'exploitation d'une boulangerie-pâtisserie sise rue Henri Duribreu, 59 à 7783 Le Bizet (régularisation)";

Vu la requête introduite le 10 mai 2004 par laquelle Patrick HILLEWAERE demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 14 juin 2004 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^me^ MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 14 janvier 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 février 2010 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, le requérant, et Me S. GRUBER, loco Me P. MOERYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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 faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit:

Le 4 décembre 1992, Josiane DEBAILLEUL, épouse WGEUW, vend aux époux HILLEWAERE-WYCKAERT deux maisons avec fonds et cour et une partie d'un grand entrepôt situés hameau du Bizet, rue Henri Duribreu 59-61 et rangée Dumez.

Dans leur requête, les requérants déclarent qu'à partir de 1993, Patrick HILLEWAERE a procédé à des constructions illicites dans l'immeuble situé au n/ 59 de la rue Henri Duribreu, ce qui aurait donné lieu aux premières plaintes orales, notamment des locataires de l'immeuble situé au n/ 57 de la même rue, dont les requérants sont propriétaires.

A la suite d'un courrier des requérants du 17 septembre 2001, la commune de Comines-Warneton, où se situe le hameau du Bizet, informe ceux-ci qu'un permis d'urbanisme a été délivré à Patrick HILLEWAERE le 3 mai 1999 pour la transformation de la façade de l'immeuble commercial existant, mais qu'aucun permis d'exploitation n'a été délivré pour ce commerce.

Le 24 décembre 2001, la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement de la Région wallonne adresse à Patrick HILLEWAERE un procès-verbal concernant l'exploitation d'un atelier de boulangerie sans autorisation et concernant le bruit excessif dû à la musique, au sein de l'immeuble litigieux. Il y est constaté que l'exploitation du lieu est en contravention avec l'article 1er du Titre I, chapitre I du règlement général pour la protection du travail et avec l'article 3, 1/, de l'arrêté royal du 24 février 1977 fixant les normes acoustiques pour la musique dans les établissements publics et privés.

Le 12 mars 2002, Patrick HILLEWAERE et son épouse introduisent une demande de permis d'urbanisme visant à transformer l'immeuble litigieux en boulangerie. Le 27 mai 2002, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Comines-Warneton leur refuse le permis. A la même date, il leur refuse également l'autorisation d'exploiter la boulangerie sise dans cet immeuble.

Le 23 décembre 2002, Patrick HILLEWAERE et son épouse introduisent une demande de permis unique de classe 2 relative à la transformation de l'immeuble en cause en boulangerie et à l'exploitation de celle-ci. Il ressort du rapport de synthèse relatif à cette demande qu'il est proposé de refuser le permis.

Le 15 avril 2003, Patrick HILLEWAERE introduit une nouvelle demande de permis unique ayant pour objet la "régularisation d'une boulangerie" située n/ 59, rue Duribreu à Bizet (Comines-Warneton). Le 28 avril 2003, le demandeur est informé que sa demande est jugée complète et recevable au sens de l'article 86 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

Un bureau d'étude transmet au demandeur de permis les résultats d'une étude de bruits qu'il a effectuée. Le rapport de l'étude est daté du 13 mai 2003.

Une enquête publique a lieu du 30 avril 2003 au 15 mai 2003 et suscite une réclamation écrite des requérants.

S’ensuivent différents courriers adressés par les requérants au fonctionnaire technique.

Le 12 juin 2003, le fonctionnaire délégué sollicite la prorogation de trente jours du délai de transmission du rapport de synthèse conjoint. Le demandeur de permis et la commune de Comines-Warneton en sont avisés.

Le 23 juin 2003, le fonctionnaire accorde la dérogation à titre exceptionnel au plan communal d’aménagement (P.C.A.) "Le Bizet-Eglise". Il émet un avis favorable sur la demande à la condition "très stricte" selon laquelle "plus aucun appareil ne doit subsister sur la plate-forme".

Par un courrier du 23 juin 2003, les requérants s’inquiètent des suites réservées à l’enquête publique.

Le 16 juillet 2003, le rapport de synthèse relatif à la demande de permis unique est transmis au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Comines-Warneton et le demandeur en est informé.

Le 29 juillet 2003, le collège des bourgmestre et échevins octroie le permis unique.

Le 12 août 2003, Gilbert WGEUW et Josiane DEBAILLEUL introduisent un recours contre le permis unique auprès du Ministre wallon de l’Aménagement du territoire, de l’Urbanisme et de l’Environnement. Il en est accusé réception par un courrier du 19 août 2003.

Le 15 septembre 2003, la commission d’avis sur les recours émet un avis proposant de rejeter ce recours. Le 1er octobre 2003, la division de l’aménagement et de l’urbanisme de la direction des recours et du contentieux de la Région wallonne émet un avis favorable sur la demande de permis unique et sur l’octroi d’une dérogation.

Le 3 octobre 2003, l’administration wallonne transmet son rapport de synthèse sur le recours relatif au permis unique au Ministre de l’Aménagement du territoire, de l’Urbanisme et de l’Environnement.

Le 14 octobre 2003, le Ministre de l’Aménagement du territoire, de l’Urbanisme et de l’Environnement pour la Région wallonne adopte la décision suivante :

" Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne;

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Vu le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la flore et la faune sauvages;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002 portant exécution du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation;

Vu la demande de permis unique introduite en date du 15 avril 2003 auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de COMINES-WARNETON par laquelle Monsieur HILLEWAERE Patrick sollicite la régularisation de la situation et l'autorisation d'exploiter au 59 rue Duribreu 7783 LE BIZET (COMINES-WARNETON) une boulangerie avec four au gaz, silo, ligne à pain (bouleuse, diviseuse, balançeuse), pétrin, laminoir, congélateurs et frigos, air conditionné, lave-vaisselle;

Vu l'arrêté du 03 mai 1999 du Collège des Bourgmestre et Échevins de la ville de COMINES-WARNETON autorisant l'agencement de la partie vente de la boulangerie et modification des ouvertures;

Considérant que les rubriques applicables de l'annexe I de l'arrêté du gouvernement wallon du 04 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées sont :
- 15.81.01.01.: Installation de réfrigération, de climatisation dont la puissance installée est supérieure à 10 kW et inférieure à 100 kW (Classe 3);
- 52.24.: Commerce de détail de pains, pâtisseries et confiseries couplé à la fabrication de pains, de pâtisseries et de confiseries (classe 3);

Considérant qu'en date du 23 avril 2003, le fonctionnaire ayant la protection de la nature et des forêts dans ses attributions déclare que le projet n'est pas situé dans un site NATURA 2000, et n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur un site voisin;

Considérant que le projet faisant l'objet de la demande a été soumis à enquête publique, conformément à l'article 24 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement; que l'enquête a été réalisée sur le territoire de la commune de COMINES-WARNETON, du 30 avril au 15 mai 2003; que la synthèse des objections et observations écrites et orales est rédigée comme suit :

« (…)

- le problème d'irrégularité de la boulangerie est ancien et des réclamations orales ont été formulées auprès du demandeur à plusieurs reprises;
- il est regretté l'absence de constatation et de procès-verbal par la police alors que cela avait été demandé;

Aspects urbanistiques

- des corrections ont été apportées aux plans par rapport aux demandes précédentes, pourquoi avoir camouflé la réalité dans les premiers dossiers?
- l'architecte semble vouloir minimiser l'ampleur des infractions en utilisant, par exemple, la dénomination "bâtiment voisin" au lieu de "maison d'habitation";
- une inexactitude subsiste dans les plans : la couverture de l'entrepôt voisin est à double versant et non plate comme représentée sur le plan;
- ... un groupe de climatisation n'a toujours pas été déplacé sur la plate-forme...;
- Hormis la transformation de la façade, ... toutes les autres transformations urbanistiques et en particulier celles constituant des infractions majeures au P.C.A. "Le Bizet - Eglise" furent entreprises sans permis ...";
- Infractions au P.C.A. "Le Bizet - Eglise" :
  - Présence d'une voûte créant un étage dans la partie annexe;
  - La couverture totale de la cour et le non-respect des 2/3 de la largeur de l'habitation;
  - Construction dépassant la hauteur de 2,50 mètres;
- ... des modifications intérieures ont été réalisées sans permis et sans architecte ... n'entraîneront-elles pas des conséquences dommageables pour les propriétés voisines?
- non respect des notions "santé et tranquillité dans la zone" inscrite dans le P.C.A. "Le Bizet - Eglise";
- moins-value immobilière sur les propriétés voisines;

Aspects environnementaux

- il y a des nuisances sonores provenant :
  - des moteurs situés sur la voûte;
  - de l'utilisation d'une force motrice 'exorbitant' (16,2 kW) dans la partie de l'exploitation voisine du salon/salle à manger du 57, rue Duribreu;
  - de la radio;
- problème de sécurité lié aux nombreux moteurs utilisés et à l'accès 'quasi impossible' par les pompiers en cas d''incendie;
- problème de stationnement illicite lié à la présence de la boulangerie, ... soit de nature routière, soit de nature humaine...;
- la fermeture de la plate-forme entraîne une perte d'ensoleillement, de lumière et de chaleur;
- la puissance motrice de 32,050 kW ... n'est pas "raisonnable" et compatible avec une zone d'habitat pour le bien-être des citoyens ...;
- ne faudrait-il pas imposer la pose d'un filtre dans le trou d'aération du local du silo à farine?;
- les réclamants mentionnent et répondent à différentes affirmations et accusations diverses portées par l'architecte ...
- les réclamants refusent :
  - le maintien des 2 groupes-moteurs (climatisation) restant sur la plate-forme illégale;
  - le maintien de la situation actuelle (13/05/03) dans le domaine des nuisances sonores au niveau du rez-de-chaussée;
  - l'imposition, à leurs propriétés, de nouvelles servitudes;
- la transformation de la partie inhabitée à l'étage de cette boulangerie en zone de production supplémentaire;
- le harcèlement continu des exploitants HILLEWAERE envers les locataires des garages;
- les réclamants demandent :
  - de garantir un cadre de vie décent par le déplacement intégral de tous les groupes situés sur la plate-forme de l'atelier;

- de garantir un cadre de vie décent au rez-de-chaussée par des mesures garantissant l'insonorisation ou la permutation des productions à ce niveau (activités utilisant moins de force motrice);
- le respect des prescriptions urbanistiques du P.C.A. pour les infractions majeures relatives à la voûte (activités utilisant moins de force motrice);
- la fermeture du "trou" pratiqué dans le mur du garage permettant l'évacuation des poussière de farine (danger pour la santé) avec, comme demandé supra, l'imposition d'un filtre;
- de mettre fin, une fois pour toutes, au harcèlement continu dont sont l'objet les locataires des garages, rangée Dumez, à proximité de cette Boulangerie;

(...)»;

Vu la prorogation de 30 jours de la durée d'instruction du dossier;

Vu les conclusions favorables du rapport de synthèse conjoint des fonctionnaires technique et délégué compétents en 1ère instance suite aux prescriptions urbanistiques;

Vu la décision favorable sous conditions du Collège des Bourgmestre et Échevins de COMINES-WARNETON en date du 29 juillet 2003;

Vu la visite et l'état des lieux;

Vu le recours introduit le 12 août 2003, dans les forme et délai réglementaires par Monsieur et Madame WGEUW-DEBAILLEUL - 54 Rue de la Mélune à 7783 LE BIZET (COMINES - WARNETON) - contre la décision du Collège des Bourgmestre et Échevins de COMINES-WARNETON;

Considérant qu'à la lecture du dossier de demande, du rapport de synthèse établi en première instance et du recours exercé, aucun avis supplémentaire, hormis celui de la Commission visée à l'article 120 du CWATUP, ne doit être demandé;

Vu l'avis favorable du 15 septembre 2003 de la Commission visée à l'article 120 du CWATUP rédigé comme suit :

« Vu le décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP (entré en vigueur le 1er octobre 2002);

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (entré en vigueur le 1er octobre 2002), notamment l'article 95§3;

Compte tenu de ce que le projet consiste en la régularisation et l'exploitation d'une extension destinée à abriter un atelier de boulangerie;

Compte tenu de ce que le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur de MOUSCRON-COMINES et en zone d'annexes au Plan communal d'Aménagement "Le BIZET - PLOEGSTEERT";

Compte tenu de ce que le recours introduit par Monsieur et Madame WGEUW-DEBAILLEUL, est dirigé à l'encontre du permis unique délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Comines-Warneton le 29 juillet 2003 à Monsieur et Madame HILLEWAERE pour l'exploitation de l'atelier précité; que ledit recours est motivé par le fait que :

- l'activité de boulangerie génère des nuisances sonores dues notamment à la présence de groupes frigorifiques placés à l'intérieur de l'atelier et de groupes de climatisation placés sur la toiture-plateforme;
- les transformations apportées à l'habitation d'origine (construction d'une voûte sur l'annexe arrière, rehaussement du mur mitoyen) ont été réalisées

illégalement et ne sont pas conformes aux prescriptions urbanistiques; elles entraînent une moins-value immobilière pour les habitations contiguës, dont la leur;

Compte tenu de ce que le dossier a été instruit par la D.G.A.T.L.P. qui propose de remettre un avis favorable à l'exploitation et aux travaux à régulariser à condition qu'aucun appareil ne subsiste en toiture;

Compte tenu de ce que la Commission estime que l'activité mise en cause est compatible avec le plan de secteur dans la mesure où, vu son ampleur limitée, elle ne met pas en péril la destination principale de la zone d'habitat; qu'elle est en outre compatible avec le voisinage;

Compte tenu de ce que la Commission estime que les transformations effectuées en dérogation au Plan précité sont mineures et peuvent faire l'objet d'une régularisation ultérieure;

Compte tenu de ce que la Commission estime que l'avis favorable conditionnel émis par la D.G.A.T.L.P. est tout à fait fondé;

La Commission propose de rejeter le recours introduit par les plaignants».

Considérant qu'en date du 13 mai 2003, une étude sur le bruit a été réalisée par un organisme agréé par la région wallonne; que les conclusions sont rédigées comme suit :

« ...
1) Respect des valeurs limites.
La valeur limite à l'intérieur est de 25 dB (A) en période de nuit.
La valeur limite à l'extérieur est de 40 dB (A) en période de nuit.

2) Pour les mesures qui ont étés exécutées, fenêtres ouvertes :
Le bruit de fond vers 21h un mardi, s'élève à 33 dB (A).
Le bruit particulier des installations s'élève à 35 - 37 dB(A).

3) Pour les mesures qui ont été exécutées, fenêtres fermées :
Le bruit particulier est de 24,4 dB (A).»;

Considérant que ces mesures respectent les normes imposées par l'arrêté du Gouvernement wallon fixant les conditions générales notamment en ce qui concerne le bruit;

Considérant qu'un des groupes de climatisation est retiré et l'autre est déplacé (comme atteste la facture remise par l'exploitant lors de la visite de nos services); que ces quelques aménagements ont déjà été réalisés afin de contenter le plus rapidement possible les requérants;

Considérant que le stationnement des véhicules ne peut être incombé aux exploitants de la boulangerie; que le respect du code de la route se fait par les services de police;

Considérant que le silo de farine est situé dans le local de stockage au dessus de la chambre froide; qu'aucune trace d'un quelconque échappement de poussières de farine ou autre n'est constaté lors de la visite inopinée des lieux;

Considérant que le strict respect des conditions imposées en première instance [et qu'elles] sont donc de nature à obvier aux inconvénients dus à ce type d'établissement et [sont] donc adéquates et suffisantes;

Considérant que le bien en question est repris en zone d'habitat au plan de secteur de MOUSCRON-COMINES approuvé par Arrêté royal du 17 janvier 1979;

Considérant que la parcelle est reprise en zone de constructions fermées avec annexes au plan communal d'aménagement « Le Bizet - loegsteert » approuvé par AR du 4 juillet 1967;

Considérant que la demande porte précisément sur la régularisation d'un atelier de boulangerie avec verrières, d'une hauteur totale d'environ 3,20 mètres englobant une ancienne cour ouverte, des annexes démolies, ainsi que sur la transformation intérieure d'un garage;

Considérant que les prescriptions du plan communal d'aménagement autorisent la construction de bâtiments annexes sans étage, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres et dont la largeur ne dépassera pas les 2/3 de la largeur du bâtiment principal; que le projet ne respecte pas ce prescrit;

Considérant le prescrit de l'article 26 du code relatif à la zone d'habitat du plan de secteur qui dispose que :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités (d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie - Décret du 18 juillet 2002, art. 11), les établissements socioculturels; les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques (ou récréatifs - Décret du 18 juillet 2002, art. 11) 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.
Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.»;

Considérant que l'importance de l'activité abritée par le bâtiment en cause est suffisamment limitée pour être de nature à répondre au prescrit de l'article précité notamment en ce qui concerne la compatibilité avec le voisinage;

Considérant que l'activité en cause est conforme avec la prescription du plan communal d'aménagement qui dispose que les entreprises commerciales, petits ateliers et industries artisanales sont autorisées pour autant qu'ils ne troublent pas la tranquillité et la santé du voisinage;

Considérant le prescrit des articles 113 et 114 du code qui disposent que :

« Art 113. Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.
Un permis de lotir peut, dans les mêmes conditions, déroger aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme.»;

« Art 114. Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à l'avis de la commission communale, si elle existe, et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins.

La demande de permis impliquant l'application de la présente sous-section n'est pas soumise à une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins :
1/ lorsqu'elle implique l'application des dérogations visées aux articles 110 à 112 ou d'une dérogation à un règlement régional d'urbanisme;
2/ lorsque, conformément à l'article 127, elle est introduite par une personne de droit public, elle concerne des actes et travaux d'utilité publique ou des actes et travaux s'étendant sur le territoire de plusieurs communes.»;

Considérant le rapport favorable du Collège des Bourgmestre et Echevins du 19 mai 2003 décidant de solliciter la dérogation requise auprès du fonctionnaire délégué;

Considérant que la parcelle étant située à l'angle de 2 voiries, la dérogation sollicitée en ce qui concerne la largeur de l'annexe supérieure aux 2/3 de la largeur du bâtiment principal, n'a que peu d'impact, car ne subsisterait qu'une cour extrêmement réduite; que, par ailleurs, la dérogation relative à la hauteur du bâtiment est elle aussi peu importante, d'une part parce que le plan communal d'aménagement autorise les bâtiments principaux (7 mètres de hauteur sous corniche maximum) sur 10 mètres de profondeur et, d'autre part, parce que, au vu du reportage photographique fourni, si rehausse du mur mitoyen il y a eu, celle-ci est très faible; qu'enfin, la volumétrie du garage n'a pas été modifiée;

ARRETE

Article premier.

Le recours introduit par Monsieur et Madame WGEUW-DEBAILLEUL 54 rue de la Mélune à 7783 LE BIZET (COMINES-WARNETON) contre l'autorisation du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de COMINES-WARNETON, sur la demande de permis unique de Monsieur Patrick HILLEWAERE pour l'exploitation et la régularisation de la boulangerie «AUX DÉLICES» au 59 rue Duribreu à 7783 LE BIZET (COMINES-WARNETON)
est déclaré RECEVABLE.

Article 2.

La décision du Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune de COMINES-WARNETON, prise en date du 29 juillet 2003, ACCORDANT sous CONDITIONS à Monsieur Patrick HILLEWAERE un permis unique pour l'exploitation et la régularisation de la boulangerie «AUX DÉLICES» avec four au gaz, silo, ligne à pain (bouleuse, diviseuse, balançeuse), pétrin, laminoir, congélateurs et frigos, air conditionné, lave-vaisselle au 59 rue Duribreu à 7783 LE BIZET (COMINES- WARNETON) est CONFIRMÉE. (...)".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 1er, 26, 113, 156 et 167, 2/, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de sa philosophie générale et de l'article 2, alinéa 2, du décret wallon du 11 mars 1999 sur le permis d'environnement, du principe de transparence de l'action publique, des principes de bonne gestion de l'enquête publique, de l'article 662 du Code civil et de l'article 23, 4/, de la Constitution dans le cadre de l'objet précis de la demande initiale (les

dérogations à solliciter) et dans le déroulement et le traitement du dossier et de l'équité, de l'excès de pouvoir, d'erreurs manifestes d'appréciation, d'abus et de détournement de procédure; qu'ils y énoncent que, contrairement aux explications fournies par l'architecte de l'auteur du projet et aux plans figurant dans la demande de permis, le projet litigieux nécessitait non pas deux mais trois dérogations au P.C.A. "Le Bizet - Eglise" adopté en 1967; qu'ils estiment que l'autorité, qui s'est basée sur ces plans incorrects et les explications inexactes de l'architecte, a de ce fait méconnu les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée; qu'ils signalent en outre que ces plans n'ont fait l'objet d'aucun constat contradictoire et n'ont été confirmés par aucune autorité indépendante; qu'ils passent ensuite en revue toutes les infractions urbanistiques qu'ils ont relevées; que dans ce cadre, ils contestent tout d'abord, sous un point A, l'affirmation de l'architecte selon laquelle le mur mitoyen n'aurait pas été rehaussé, dès lors que, soutiennent-ils, ce rehaussement a bien été effectué de manière illégale; qu'ils s'étonnent que lors d'une visite inopinée sur les lieux, l'autorité n'a pas relevé ce rehaussement, alors que, à leur sens, l'article 156 du CWATUP oblige à dresser un cadastre des infractions; qu'ils estiment que la plate-forme arrière de l'immeuble litigieux se situe illégalement à une hauteur largement supérieure à celle admise par le P.C.A.; qu'ils relèvent par ailleurs que ce rehaussement entraîne inévitablement une perte d'ensoleillement et une moins-value pour l'immeuble situé au n/ 57 de la rue Duribreu dont ils sont propriétaires; qu'ils constatent ensuite, sous un point B, que le demandeur de permis s'est abstenu de solliciter une dérogation en ce qui concerne la construction d'une voûte dans la zone de "bâtiments annexes" prévue au P.C.A. ; qu'ils critiquent l'acte attaqué en ce qu'il n'a pas repris cette construction parmi les objets de la demande de permis, alors que cette demande est soumise à enquête publique pour permettre à la population d'émettre des observations et des contestations en toute connaissance de cause; qu'ils regrettent qu'il n'ait jamais été question de la construction de cette voûte dans les nombreuses demandes de permis introduites par la partie intervenante, alors que cette construction aurait nécessité également l'octroi d'une dérogation au P.C.A.; qu'ainsi, ils considèrent que s'agissant de cette voûte, la dérogation a été "offerte" par l'autorité alors qu'elle n'a pas été demandée et que l'autorité a modifié l'objet de la demande initiale; qu'ils font en outre valoir qu'il y a une contradiction entre le fait, pour l'autorité, de définir précisément l'objet de la demande et le fait de ne pas avoir réalisé de cadastre des infractions; qu'il y a là, selon eux, violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991; qu'ils estiment que l'autorité, en l'absence de cadastre des infractions, aurait dû considérer le dossier comme nul et non avenu et ordonner l'introduction d'un dossier complet contenant la demande de trois dérogations; que, sous un point C, ils s'attachent à la couverture de la zone occupée anciennement par une véranda et une cour; que les requérants reprochent à l'autorité d'avoir considéré que "la dérogation sollicitée en ce qui

concerne la largeur de l'annexe supérieure au 2/3 de la largeur du bâtiment principal, n'a que peu d'impact, car ne subsisterait qu'une cour extrêmement réduite (...)"; qu'ils allèguent que la parcelle actuellement occupée par la boulangerie litigieuse était auparavant constituée de deux parcelles cadastrales où se trouvaient deux maisons distinctes (les anciens n/s 59 et 61 de la rue Duribreu) et que la règle des 2/3 ne s'appliquait qu'à la seule maison portant anciennement le n/ 59 dès lors qu'elle était la seule à disposer d'un espace en zone de "bâtiments annexes" visée par le P.C.A.; qu'ils considèrent que, de ce fait, la dérogation au P.C.A. ne peut pas être qualifiée de "mineure"; qu'ils contestent par ailleurs le motif de fait de l'acte attaqué, qui confirme la décision communale, selon lequel "la plate-forme d'origine recouverte d'ondulés en plastique occupait déjà toute la largeur de la parcelle", alors que, selon eux, il n'y a jamais eu auparavant de plate-forme mais bien une véranda vitrée occupant partiellement et non entièrement l'espace; qu'ils reprochent ainsi à l'autorité d'avoir considéré que l'infraction au P.C.A. était mineure, alors qu'en réalité, ils estiment faire face à une véritable boulangerie industrielle d'un volume de 160m³ situé en zone d'habitat; qu'ils en déduisent une violation du titre I, point A.a. du P.C.A., de l'article 26 du CWATUP et une erreur manifeste d'appréciation; que, sous un point D, ils contestent aussi que le recouvrement de la totalité de l'espace, là où auparavant il y avait une véranda et une cour, puisse être considéré comme "une mesure d'assainissement" au sens de l'article 167, 2/, du CWATUP; qu'ils estiment, au contraire, que ce recouvrement va entraîner davantage de nuisances et partant, une diminution de la valeur locative et vénale des propriétés voisines; qu'ils prétendent qu'il s'agit là d'un détournement et d'un abus de procédure et critiquent la politique du fait accompli menée par l'autorité; qu'ils invoquent la violation de la loi du 29 juillet 1991 dès lors qu'il y a inadéquation entre la motivation de l'acte - l'assainissement - et le résultat poursuivi - la régularisation d'infractions; que, sous un point E, ils allèguent que les services de l'urbanisme de Mons n'ont pas pour habitude d'autoriser l'occupation et/ou le recouvrement total d'une parcelle et ils se demandent pourquoi ces services l'ont autorisé en l'espèce; qu'ils attirent par ailleurs l'attention sur la stabilité du bâtiment, comme ils l'ont fait à plusieurs reprises auparavant, et sur le silence de l'autorité sur cette problématique; qu'ils en déduisent une violation de la loi du 29 juillet 1991; que, sous un point F, ils reprennent ensuite les nombreuses questions que cette affaire leur pose, en insistant sur l'absence d'un cadastre complet des infractions existantes, sur l'augmentation de la surface exploitable et des nuisances qui l'accompagnent, sur les ambiguïtés de la demande de permis et sur l'absence de preuve de ce qui est affirmé dans la décision attaquée; qu'ils reprochent également à l'autorité d'avoir voulu éviter les véritables problèmes pour autoriser ce qui est en réalité une véritable boulangerie industrielle en zone d'habitat; que, sous un point G, ils estiment pour le reste que la régularisation du rehaussement du mur mitoyen - sans accord du

voisin - est en contradiction avec l'article 662 du Code civil, de sorte que l'acte attaqué est contraire à celui-ci; que, sous un point H, ils rappellent que l'article 23, 4/, de la Constitution élève le droit fondamental à la protection d'un environnement sain, de sorte que le permis contesté, en ce qu'il ne tient pas compte de l'"environnement" au sens large du terme, viole cette disposition;

Considérant que l'intervenant, bénéficiaire du permis unique attaqué, reprend l'historique de l'affaire et, en rapport avec le premier moyen, affirme que son exploitation n'est pas une installation industrielle, mais bien un atelier artisanal;

Considérant que les requérants répliquent systématiquement; que, quant aux critiques formulées au point A du moyen relatives à ce qu'ils qualifient de première dérogation, ils estiment curieux que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse indique d'abord "qu'il ne peut être affirmé avec certitude que le mur a été rehaussé" puis affirme que "l'examen de ces photos, au regard des commentaires des requérants permet d'arriver avec certitude à la conclusion que ce rehaussement est minime"; qu'ils s'étonnent également que le demandeur de permis ait lui-même demandé la dérogation concernant ce mur mitoyen alors qu'il affirme par ailleurs que celui-ci est resté le même; qu'ils poursuivent en indiquant que le rehaussement du mur litigieux provoque bien une perte d'ensoleillement et relèvent, sur la base de photos, que le mur a bien été rehaussé puis que l'autorité a méconnu sur ce point la loi du 29 juillet 1991 et ce d'autant plus qu'il s'agit d'un permis de régularisation; qu'ils reviennent ensuite sur la nécessité d'avoir un cadastre des infractions qui n'a pas été fait en l'espèce; qu'ils prétendent que, en l'absence de ce cadastre, l'autorité n'a pas pu se prononcer en toute connaissance de cause; que, quant aux critiques formulées aux points B et C, relativement à ce qu'ils qualifient de troisième dérogation non demandée, ils contestent l'argumentation de la partie adverse selon laquelle le bâtiment dans lequel a été construit une voûte, situé à front de voirie, doit être considéré comme un bâtiment principal au sens du P.C.A. "Le Bizet - Eglise" ; qu'ils en déduisent que, situé en zone de bâtiments annexes au P.C.A., le projet devait obtenir une dérogation sur ce point; qu'ils reprochent en outre à l'autorité d'avoir modifié de façon unilatérale l'objet de la demande, de manière à ne pas devoir délivrer de troisième dérogation, ce qui constitue, à leurs yeux, une irrégularité flagrante; qu'ils constatent, sur la base du plan de géomètre, que le garage a une profondeur de 12,94 mètres alors que le P.C.A. autorise les bâtiments principaux sur 10 mètres de profondeur, de sorte qu'il se situe en partie en zone de "bâtiment annexe" au P.C.A. et qu'une dérogation devait être dès lors être sollicitée pour l'étage; que, en ce qui concerne ce qu'ils qualifient de seconde dérogation (règle des 2/3), ils estiment que la partie adverse doit reconnaître qu'une partie du grand garage sis rue rangée Dumez se trouve en zone de bâtiments annexes

au P.C.A., de sorte qu'une dérogation devait être sollicitée pour l'érection d'un étage dans cette zone et que cette dérogation n'ayant pas été demandée, ils considèrent que l'erreur manifeste d'appréciation est d'autant plus manifeste; qu'ils contestent par ailleurs une nouvelle fois l'aspect réduit de la cour ainsi recouverte et regrettent que l'autorité ait considéré ces infractions comme étant minimes, alors qu'aucun constat n'a été réalisé avant la prise de décision; qu'ils font encore valoir que si l'acte attaqué n'a pas repris les motifs de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Comines-Warneton concernant la couverture de la cour, il ne contredit pour autant pas cet état de fait, précisément parce qu'aucun cadastre des infractions n'a été réalisé; qu'ils développent ensuite plusieurs considérations leur permettant d'affirmer une nouvelle fois que le projet autorisé constitue une véritable boulangerie industrielle, avec les nuisances qui y sont liées; qu'ils en déduisent une incompatibilité manifeste du projet avec le voisinage en zone d'habitat; qu'ils estiment par ailleurs que les trois conditions permettant d'implanter des petits ateliers et industries en zone d'habitat (soit, selon eux, le caractère "petit" de l'implantation, et l'absence de trouble à la tranquillité de la zone et à la santé) ne sont pas respectées; que, quant aux critiques formulées au point D de la requête, ils contestent l'argument de la partie adverse selon lequel leur raisonnement serait "abusif" concernant l'assainissement de l'arrière du bâtiment principal, dès lors que le fonctionnaire délégué qui a accordé les dérogations s'est basé sur l'article 167, 2/, du CWATUP relatif à l'"assainissement"; que, d'autre part, ils relèvent que la décision attaquée ne fait aucune référence à cet argument qu'ils ont développé dans leur recours; que, quant aux critiques formulées au point E de la requête, ils énoncent que leur argumentation selon laquelle le service d'urbanisme de Mons a pour ligne de conduite de ne pas autoriser le recouvrement total d'une parcelle repose sur des prises de contacts avec plusieurs communes wallonnes, et s'étonnent qu'il en ait été décidé autrement dans le cas d'espèce; qu'ils s'interrogent sur le fait de savoir si l'autorité aurait délivré le permis si le demandeur avait demandé l'octroi de celui-ci avant travaux et pas pour obtenir la régularisation de ceux-ci; qu'ils considèrent qu'une réponse positive à cette question mettrait à mal la valeur d'un P.C.A. qui serait alors interprété selon les circonstances de chaque espèce; qu'ils développent ensuite diverses considérations sur l'attitude qu'ils auraient eue si la demande de permis avait été demandée avant transformations; que, quant aux critiques formulées au point F de la requête, ils poursuivent en contestant que l'autorité ait pu prendre une décision motivée au regard de la loi du 29 juillet 1991 dès lors qu'elle n'a jamais été en possession d'un document fiable concernant la mesure du bruit généré par l'exploitation litigieuse, alors que les décisions doivent être prises sur la base de données concrètes, réelles et objectives; que, quant aux critiques formulées au point G de la requête, ils considèrent que l'article 662 du Code civil est bien applicable au cas d'espèce dès lors que la construction contestée repose bien sur le mur mitoyen sans leur consentement

et se réservent le droit d'introduire une action civile auprès de la juridiction compétente;
que, quant aux critiques formulées au point H de la requête, contrairement à ce que pense la partie adverse, ils estiment que le droit à un environnement sain n'a pas été respecté en l'espèce; qu'ils affirment que ce droit est consacré par l'article 23, 4/, de la Constitution, celle-ci étant la norme juridique belge la plus élevée hiérarchiquement, ce qui élève ce droit au rang de droit fondamental;

Considérant que les requérants ont déposé un mémoire en réponse à l'intervention; que ce document, non prévu par le règlement de procédure, doit être écarté;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants reviennent spécialement sur le zonage du P.C.A.; qu'ils soutiennent que le garage se prolonge sur la zone de bâtiments annexes et que, pour cette raison, l'aménagement de l'étage requérait une dérogation, la troisième, puisque le P.C.A. prévoit que les bâtiments élevés dans la zone d'annexe sont sans étage; qu'ils insistent sur la situation de la cour en zone de cours et jardins et soutiennent que sa couverture intégrale est proscrite par le plan;

Considérant que le rehaussement du mur mitoyen est considéré par les requérants comme une infraction qui n'a pas été relevée dans un cadastre des infractions au sens de l'article 156 du CWATUP; qu'ils l'estiment contraire au P.C.A. "Le Bizet - Eglise" approuvé par arrêté royal du 4 juillet 1967, et soulignent la perte d'ensoleillement qu'il entraîne;

Considérant quant aux griefs contenus au point A du moyen, que le cadastre des infractions visé par l'article 156 du CWATUP n'est pas une formalité obligatoire à remplir préalablement à toute délivrance de permis; que cet article concerne la constatation d'infractions et non la procédure d'octroi d'un permis; qu'ainsi, même si en l'espèce aucun cadastre des infractions n'a été réalisé par l'autorité, celle-ci a pu statuer en toute connaissance de cause sur la demande de permis, sur la base des éléments fournis par le demandeur de permis, des remarques et contestations émises lors de l'enquête publique et des constats relevés lors de la visite des lieux;

Considérant que, contrairement à ce qu'a pu alléguer l'architecte auteur du projet dans la demande de permis, il apparaît clairement des pièces et photos du dossier que le mur mitoyen a été rehaussé; que, cependant, l'autorité a pu constater que ce

rehaussement était minime, ainsi qu'il ressort des mêmes pièces, de sorte qu'elle a pu justifier l'octroi de la dérogation sur la base de ce motif;

Considérant quant aux griefs contenus au point B du moyen, que, s'agissant de la voûte créant un étage dont la construction est prévue par le projet litigieux dans le garage situé dans le prolongement de la Rue rangée Dumez, il y a lieu de constater que les faits imputés au demandeur de permis et objets de la régularisation ne consistent pas en une construction d'un étage dans la zone de bâtiments annexes, mais en la transformation intérieure dudit garage par création d'une structure plus solide; qu'il ressort en effet de l'avis du fonctionnaire délégué du 23 juin 2003 que "l'étage sur le garage existait déjà depuis plusieurs années"; que l'auteur de l'acte attaqué a constaté que la volumétrie du garage n'a pas été modifiée; que l'inexactitude de cette affirmation n'a pas été prouvée; que cette seule transformation intérieure ne requérait pas de dérogation au P.C.A.;

Considérant, quant aux griefs contenus au point C du moyen, que la cour dont le recouvrement total est prévu par le projet litigieux correspond à la notion d'annexe, dès lors que l'on peut estimer qu'elle constitue l'accessoire du bâtiment principal, qu'elle complète celui-ci et qu'elle est d'un gabarit inférieur; qu'ainsi, en ce qui concerne cette ancienne cour, le projet devait respecter les règles du P.C.A. concernant la zone de bâtiments annexes et une dérogation devait être sollicitée en cas de méconnaissance de celui-ci; qu'en ce qui concerne le respect de "la règle des 2/3" invoquée par les parties requérantes, le P.C.A. précité dispose :

" Titre I - Zones de constructions fermées
[...]
B. Bâtiments annexes : (...) La largeur des bâtiments annexes ne dépassera jamais les 2/3 de la largeur du bâtiment principal";

Considérant que, en l'espèce, l'autorité a pu statuer en considérant que le projet litigieux s'implanterait sur une seule parcelle même si auparavant la parcelle en question était scindée en deux parcelles distinctes; qu'ainsi, elle a pu considérer que le non-respect de la règle des 2/3 aurait peu d'impact, s'agissant d'une parcelle située à l'angle de deux voiries et le projet portant sur une cour de taille réduite; que la dérogation sollicitée a ainsi pu être octroyée;

Considérant qu'il convient d'écarter l'argumentation des parties requérantes concernant le motif selon lequel "la plate-forme d'origine recouverte d'ondulés en plastique occupait déjà toute la largeur de la parcelle"; que ce motif ne figure pas dans l'acte attaqué, mais dans la décision du collège des bourgmestre et

échevins de la commune de Comines-Warneton du 29 juillet 2003; que l'acte attaqué est pris sur la base d'un recours en réformation; qu'il se substitue à l'acte attaqué au terme d'une motivation propre; qu'il ne peut pas être déduit de l'absence de cadastre des infractions que l'autorité régionale ne contredit pas ce motif;

Considérant, quant au caractère industriel de la boulangerie projetée en zone d'habitat, allégué par les parties requérantes, qu'il s'agit de vérifier si le permis unique délivré respecte l'article 26 du CWATUP, rédigé comme suit :

" De la zone d'habitat.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics";

Considérant que l'article 26 pose trois conditions pour qu'une activité non résidentielle puisse s'implanter dans une zone d'habitat; qu'il faut qu'il s'agisse d'une des activités que la disposition énumère, comme la petite industrie ou l'artisanat, que l'activité ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage; que les installations non résidentielles ne peuvent empêcher que la zone d'habitat remplisse pleinement sa fonction principale, à savoir la résidence; qu'une activité étrangère à cette fonction ne doit pas avoir avec celle-ci un rapport plus étroit que le rapport négatif qui consiste à ne pas perturber celle-ci; qu'un projet non résidentiel qui s'implante en zone d'habitat doit être compatible avec le voisinage existant, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existant dans le voisinage; que le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité, mais seulement vérifier si celle-ci n'a pas fait un usage manifestement déraisonnable de son pouvoir d'appréciation;

Considérant que, en vertu de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, cet examen doit apparaître dans les motifs de l'acte; que, en l'espèce, la motivation de l'acte attaqué apparaît suffisante dès lors qu'il en ressort que l'autorité a vérifié qu'il s'agissait d'une activité d'ampleur limitée, qu'elle s'est interrogée sur les nuisances que cette activité peut causer et sur la manière de les réduire (étude de bruit, déplacement des groupes de climatisation), de sorte

qu’elle a pu établir que celle-ci ne porterait pas atteinte à la destination principale de la zone ou serait compatible avec le voisinage; qu’ainsi, il apparaît que l’autorité a rencontré les trois conditions posées par l’article 26 du CWATUP; qu’il n’est pas démontré qu’elle aurait en l’espèce commis une erreur manifeste d’appréciation dans l’application de cet article, c’est-à-dire qu’elle aurait pris une décision qu’aucune administration raisonnable n’aurait pu prendre; qu’il est au demeurant difficile de juger manifestement erronée une appréciation qui confirme celle de la première autorité saisie et rejoint l’avis positif de la commission spécialisée consultée en degré de recours;

Considérant, quant aux griefs contenus au point D du moyen en ce qui concerne le non respect de l’article 167, 2/, du CWATUP, invoqué par les requérants, qu’il y a lieu de rejeter cette argumentation dès lors que si le fonctionnaire délégué fait bien référence à "l’assainissement" de la parcelle litigieuse, il ne se réfère pas explicitement à l’article 167, 2/, précité, de sorte qu’il ne peut pas être allégué qu’il a utilisé ce terme dans le sens qui lui est donné à cet article;

Considérant, quant aux griefs contenus au point E du moyen, qu’est sans fondement, la critique des requérants qui se base sur la "ligne de conduite" que suivrait le service d’urbanisme de Mons, consistant à ne pas autoriser de manière générale la couverture d’une parcelle, dès lors qu’ils n’apportent pas la preuve de l’existence de cette "ligne de conduite"; que l’allégation de "prises de contact" avec diverses communes wallonnes n’est pas suffisante;

Considérant que la critique avancée par les requérants en leur point F n’est pas pertinente dès lors qu’il a été constaté ci-dessus que l’autorité a pu statuer en pleine connaissance de cause;

Considérant, en ce qui concerne la violation de l’article 662 du Code civil, qu’il n’y a pas lieu de s’interroger sur le fait de savoir si cet article est applicable, dès lors que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers et qu’il n’est pas de la compétence du Conseil d’Etat de se prononcer sur la violation d’un droit civil; qu’il s'agit en effet ici d'un litige portant sur des droits civils qui, aux termes de l'article 144 de la Constitution, relèvent de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire;

Considérant enfin, s’agissant de l’atteinte au droit à un environnement sain, consacré par l’article 23, 4/, de la Constitution, que la violation de cette disposition n’est pas établie à défaut pour les requérants de préciser en quoi l’acte attaqué n’aurait pas tenu compte de l'"environnement" au sens large; que le moyen n’est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation "des articles 2, alinéa 2, 17, 83 et 85 du décret wallon sur le permis d'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, excès de pouvoir, erreur manifeste d'appréciation, violation du principe de proportionnalité de par le traitement d'un dossier incomplet dès le départ et par l'introduction (frauduleuse) d'un rapport essentiel après la clôture de l'enquête publique et l'utilisation de ce rapport dans la prise de décision"; qu'ils estiment que le dossier des demandeurs de permis ne contenait qu'un rapport incomplet relatif aux incidences sonores de l'exploitation envisagée; qu'ils dénoncent le fait qu'un rapport sur les incidences sonores n'a été porté à la connaissance de l'autorité que le 16 mai 2003, soit après la clôture de l'enquête publique, de sorte que celui-ci a été dissimulé au public; qu'ils voient une fraude dans l'utilisation de ce "document-clé" qui ne pouvait pas faire partie du dossier; qu'ils estiment que l'autorité aurait dû considérer que le dossier de demande était incomplet et exiger un complément d'information, sous peine de méconnaître le principe de bonne gestion administrative de l'enquête publique; qu'ils analysent ensuite le contenu de cette étude d'incidences sonores et la critiquent sur plusieurs points; qu'ils y relèvent une inexactitude concernant le demandeur de permis, dont ce serait la quatrième demande et non la première; qu'ils induisent de ce fait un manque d'impartialité dans le chef de la firme qui a réalisé l'étude; qu'ils notent également les inexactitudes et les manquements de l'étude en ce qui concerne les heures de visite sur les lieux, l'endroit où les mesures sonores ont été prises; qu'ils observent que celles-ci ont été faites à l'étage, mais pas au rez-de-chaussée; qu'ils dénoncent une erreur manifeste d'appréciation et un excès de pouvoir; qu'il ajoutent que le problème des nuisances reste entier, ce qui entraîne une dépréciation de leur bien, et affirment avoir déjà mentionné à de nombreuses reprises ces nuisances, mais déplorent qu'il n'en ait pas été tenu compte par l'autorité, de sorte que la décision attaquée a été prise non pas sur la base de l'ensemble des éléments du dossier, mais sur une partie seulement de ceux-ci, ce qui constitue une violation de la loi du 29 juillet 1991; qu'ils critiquent encore les chiffres d'incidences sonores relevées par la firme qui a mené l'étude et constatent qu'avant le déplacement des appareils de la plate-forme de l'immeuble litigieux, la mesure sonore s'élevait à 32 dB, soit au-delà de la limite autorisée, et que malgré le déplacement de la quasi totalité de ces nombreux appareils, le niveau des incidences sonores atteint encore 24,4 dB, soit juste en dessous de la limite admise, alors que les demandeurs ont prétendu que les appareils les plus bruyants ont été déplacés; qu'ils ont de ce fait le sentiment que le rapport d'étude a été "arrangé" pour servir les intérêts des demandeurs; qu'ils terminent l'exposé du moyen en faisant valoir la violation du principe de proportionnalité, l'acte attaqué faisant peser sur l'immeuble dont ils sont propriétaires des charges, notamment sonores, beaucoup trop importantes par rapport au but poursuivi, à savoir la régularisation d'une situation infractionnelle,

et reprochent à l'autorité de ne pas avoir pris en compte les solutions alternatives qu'ils ont exprimées;

Considérant que les requérants relèvent, en réplique, une incohérence chronologique en ce que le dossier de demande de permis a été considéré comme étant complet le 28 avril 2003 alors que le rapport d'étude de bruit n'a été communiqué aux autorités que le 16 mai 2003; qu'ils affirment que l'étude de bruit du 14 janvier 2003 concernait la troisième demande de permis et non la quatrième, qui a débouché en l'espèce sur l'acte attaqué et que cette troisième demande était par ailleurs fondamentalement différente de la quatrième; qu'ils font valoir que la quatrième demande de permis ne contenait pas de rapport de mesures d'incidences sonores; qu'ils répètent que l'étude de bruit de mai 2003 n'a pas été communiquée avant l'enquête publique, de sorte qu'ils n'ont pas pu en prendre connaissance, ce qui constitue selon eux de la rétention d'information; qu'ils font valoir que ce document a été déposé hors délai et a été utilisé de manière frauduleuse; qu'ils redisent avoir fait valoir cette erreur de procédure dans leur recours auprès du Gouvernement wallon, mais que celui-ci a tout de même fondé sa décision sur ce document; qu'ils critiquent l'absence de mesures sonores au rez-de-chaussée de l'immeuble voisin, dont ils sont propriétaires, au motif que celui-ci serait plus éloigné des plus importantes sources de bruit; qu'ils signalent que d'autres appareils présents au niveau du rez-de-chaussée, et pas uniquement ceux placés sur la plate-forme, sont également source de bruit et qu'il fallait mesurer le bruit émanant de ceux-ci; qu'ils réitèrent enfin leur doute quant à l'impartialité de la firme qui a réalisé l'étude de bruit et s'interrogent sur sa manière de procéder;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants contestent à nouveau l'adéquation de l'étude de bruit du 14 janvier 2003, tournée vers des nuisances plus importantes étant celles de tous les moteurs et engins situés sur la plate-forme, alors que la quatrième demande qui conduit à l'acte attaqué porte sur un projet selon lequel ces moteurs et engins sont en partie déplacés; qu'ils ne peuvent admettre que soit considérée comme un moyen nouveau et tardif la contestation qu'ils font de l'étude de bruit du 14 janvier 2003, présente au dossier; qu'ils ne peuvent admettre non plus que l'étude de bruit du 13 mai 2003 puisse être considérée comme un complément au rapport du 14 janvier à laquelle l'acte attaqué ne se réfère pas;

Considérant que la critique des requérants, selon laquelle le dossier de demande de permis ne contiendrait aucune étude de nuisances sonores, manque en fait dès lors que, dans ce dossier, figure une annexe contenant une "étude de bruit afin de pouvoir régulariser la situation par l'introduction d'une demande de permis d'exploiter" datée du 14 janvier 2003; qu'il était donc loisible aux requérants de contester le contenu

de ce document lors de l'enquête publique; qu'ils sont ainsi malvenus de prétendre qu'aucun document concernant les nuisances sonores ne figurait au dossier;

Considérant qu'en développant, dans leur mémoire en réplique, l'argumentation selon laquelle le rapport d'étude du 14 janvier 2003 concernerait une précédente demande de permis, les requérants reconnaissent l'existence de ce rapport d'étude d'incidences sonores, ce qui contredit les allégations formulées dans la requête introductive d'instance selon lesquelles aucune étude de nuisances sonores relative au projet litigieux n'a été réalisée avant celle du 13 mai 2003; que la contestation de l'étude de bruit du 14 janvier 2003, faite dans le mémoire en réplique, apparaît comme le développement d'un moyen nouveau qui, à défaut d'être d'ordre public, doit être considéré comme tardif et être écarté;

Considérant, quant à la nécessité de recommencer l'enquête pour pouvoir valablement prendre en considération le rapport du 13 mai 2003, qu'il y a lieu d'observer que, au cours de l'enquête, les requérants ont fait part à l'administration de leurs craintes quant aux nuisances sonores causées par le projet; que l'acte attaqué en fait la mention expresse; que l'enquête a notamment pour finalité de porter des informations à la connaissance de l'autorité et de permettre aux participants de formuler leurs observations et réclamations en connaissance de cause sur le projet présenté par le demandeur de permis; qu'il ressort des termes de la réclamation que les requérants ont informé l'administration de leur opposition au projet en raison des nuisances sonores qu'ils ont décrites; qu'ils ont exprimé leurs craintes et rendu l'administration attentive au problème qu'ils jugent important du dépassement des normes légales d'immission; que l'enquête a ainsi rempli sa fonction; que le rapport d'études de nuisances sonores du 13 mai 2003 peut être considéré comme un complément du document figurant au dossier de demande de permis; que ce rapport du 13 mai 2003 permet en effet à l'administration de prendre position en connaissance de cause sur les objections et réclamations formulées au cours de l'enquête et de constater que le projet du demandeur n'impose au voisinage aucune immission sonore illégale; que les requérants ne dirigent contre ce rapport aucune critique ferme et précise; que, dans ces conditions, l'administration a pu le prendre en considération sans devoir recommencer l'enquête; que le principe de bonne gestion administrative n'a pas été méconnu;

Considérant que les critiques des mesures réalisées au premier étage sont irrelevantes dès lors que les requérants reconnaissent dans leur requête que les dernières mesures de bruit effectuées, et consignées dans le rapport du 13 mai 2003, sont inférieures aux normes de bruit autorisées, soit 24, 4dB; qu'à l'encontre de ces résultats, les requérants se bornent à formuler des doutes et des hypothèses sans prouver d'erreur;

que l'autorité a pu constater que l'exploitation litigieuse émet des nuisances sonores inférieures aux normes autorisées et, en conséquence, qu'il y a lieu de rejeter le moyen en ce qu'il soulève la violation du principe de proportionnalité;

Considérant que l'absence de mesures sonores par le bureau d'études en ce qui concerne le rez-de-chaussée a été critiquée à maintes reprises par les requérants; que l'on ne peut soutenir que l'autorité n'avait pas connaissance des nuisances sonores émanant du rez-de-chaussée de l'exploitation litigieuse; qu'en effet l'autorité régionale a confirmé dans l'acte attaqué diverses conditions dont le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Comines-Warneton avait déjà assorti le permis unique, qui tendent à limiter les nuisances émanant du rez-de-chaussée de la boulangerie; qu'ainsi, l'article 3.4 de cette décision prescrit notamment, s'agissant de la boulangerie, que "les précautions nécessaires sont prises pour que le bruit ou les vibrations qui pourraient être engendrés par le fonctionnement des moteurs, machines, transmissions, etc. ou par les procédés de travail mis en oeuvre, ne puissent incommoder les voisins ou nuire à la stabilité des constructions", que "les fours, y compris leurs fondations, seront indépendants des murs mitoyens" et, s'agissant des installations frigorifiques, que "les précautions nécessaires sont prises pour que le bruit ou les vibrations qui pourraient être engendrés par le fonctionnement des moteurs, machines, transmissions, etc., ne puissent incommoder les voisins ou nuire à la stabilité des constructions" et que "aucun appareil (climatisation, réfrigération, compresseur, condenseur, extracteur, ventilateur, etc.) ne peut être établi sur la plate-forme de l'atelier faisant l'objet de la présente régularisation d'exploitation et d'aménagement, contigu à la propriété bâtie voisine"; qu'il ressort du recours introduit auprès du Gouvernement wallon que les requérants n'ont nullement remis en cause les conditions précitées qui reflètent le souci de l'autorité délivrante de veiller à ce que les sources de bruit existant au rez-de-chaussée engendrent le moins de nuisances sonores possibles pour la propriété voisine; que la partie adverse a statué en pleine connaissance de cause, sans qu'un cadastre des infractions ne soit nécessaire, et a ainsi appréhendé la question des nuisances sonores de manière adéquate; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation "des points A.a. et B. du Titre I des prescriptions du P.C.A. «Le Bizet-Eglise» et de sa philosophie générale et des articles 1, 26, 113 et 156 du CWATUP, violation du principe de proportionnalité et erreur manifeste d'appréciation"; qu'ils reprochent à l'autorité de ne pas avoir tenu compte des solutions alternatives qu'ils ont proposées à propos de l'exploitation litigieuse, qui pourtant sont davantage conformes, selon eux, à la philosophie générale du P.C.A. "Le Bizet-Eglise" et du CWATUP; qu'ils soulignent une nouvelle fois l'absence de constat précis et objectif de la situation et

poursuivent en indiquant les raisons pour lesquelles, à leurs yeux, le projet en cause met en péril la destination principale de la zone et en quoi l'exploitation litigieuse n'est pas compatible avec le voisinage; qu'ils en déduisent la méconnaissance de l'article 26 du CWATUP et la violation du principe de proportionnalité; qu'ils font ensuite valoir que l'acte attaqué a été adopté en méconnaissance des articles 1er et 113 du CWATUP; qu'ils s'interrogent sur l'existence d'un P.C.A. si c'est pour y déroger de manière exagérée; qu'ils reprochent à l'autorité d'avoir oublié de prendre en compte "l'aspect qualitatif de la gestion du cadre de vie", alors qu'ils ont proposé des solutions alternatives plus respectueuses de la liberté d'entreprendre et de l'environnement; qu'ils s'interrogent dès lors sur la motivation de l'acte attaqué et réitèrent leur critique selon laquelle l'exploitation autorisée constitue une véritable boulangerie industrielle qui implique des charges trop importantes pour l'immeuble voisin dont ils sont propriétaires, ce qui constitue une violation du principe de proportionnalité; qu'ils reprochent enfin à l'acte attaqué d'être resté muet sur les problématiques des mesures sonores et des vibrations au niveau du living de leur immeuble, de sorte que l'autorité n'a pas pris en compte tous les éléments de la cause, ce qui constitue une violation de la loi du 29 juillet 1991;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les requérants contestent vivement l'affirmation de la partie adverse selon laquelle ils n'auraient pas énoncé de solutions alternatives dans la requête en annulation; qu'ils répliquent qu'ils ne l'ont pas fait dès lors que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour se substituer à l'autorité administrative, mais affirment avoir cependant énoncé de telles "alternatives" lors des enquêtes publiques; qu'ils contestent par ailleurs la référence que fait la partie adverse à la nouvelle qualification en classe 3 de l'exploitation litigieuse, et estiment qu'il convient de trancher l'affaire en fonction de la situation existante et de la législation en vigueur; qu'ils critiquent la partie adverse en ce qu'elle a omis de rappeler qu'il s'agit en l'espèce d'un permis unique de régularisation;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants reviennent sur la manière dont une dérogation illicite et non demandée est accordée par l'acte attaqué;

Considérant que la partie adverse n'a pas reproché aux requérants de ne pas avoir développé de solutions alternatives dans leur requête, de sorte que la contestation sur ce point ne peut pas être retenue;

Considérant qu'il a déjà été jugé, lors de l'examen du premier moyen, que c'est sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation que l'autorité a pu estimer que

le projet litigieux ne portait pas atteinte à la destination principale de la zone, qu'il était compatible avec le voisinage et respectait ainsi l'article 26 du CWATUP;

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations accordées et le respect de l'article 113 du CWATUP, le fonctionnaire délégué, auprès duquel la commune de Comines-Warneton a sollicité l'octroi de dérogations, a correctement motivé l'octroi de celles-ci dans son avis du 23 juin 2003; qu'il en ressort en effet qu'il a indiqué de quelle manière devaient être placés, en vue de réduire les nuisances sonores, les groupes frigorifiques, les compresseurs, les condensateurs et les groupes de climatisation de la boulangerie litigieuse; qu'il a également motivé ces dérogations en ce que l'exploitation litigieuse "reste raisonnable par rapport à l'entièreté de la parcelle et ne revêt pas un caractère industriel" et en ce que la dérogation concernant la hauteur du bâtiment pouvait être accordée dès lors que "l'étage sur le garage existait déjà depuis plusieurs années"; qu'il a ajouté que "la hauteur de la plate-forme réalisée ne dépasse pas la hauteur du mur séparatif", que "le gabarit du volume secondaire n'a pas subi de modification relative importante", de sorte que "ce point de dérogation est d'importance mineure", la cour étant déjà partiellement enclavée et son recouvrement n'ayant "pas de véritable impact sur le plan urbanistique"; qu'il conclut en estimant que "la dérogation s'inscrit dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone d'habitat, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par le PCA"; qu'il résulte des éléments ci-dessus que l'autorité a pu octroyer le permis litigieux en conformité avec l'article 113 du CWATUP, les dérogations étant suffisamment motivées;

Considérant, enfin, qu'il a déjà été répondu, lors de l'examen du deuxième moyen, à l'argument pris de la violation du principe de proportionnalité; qu'il a été jugé que celui-ci ne pouvait être accueilli; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de "l'excès de pouvoir et de la violation du principe de proportionnalité en matière de délai de mise en oeuvre du permis"; qu'ils soutiennent que le délai de deux ans laissé au bénéficiaire du permis pour mettre en oeuvre celui-ci est démesuré dès lors que plusieurs procédures d'obtention de permis ont déjà eu lieu et que dans les faits, les appareils restants n'ont pas été écartés le plus loin possible de leur immeuble; qu'ainsi, ils cherchent la raison de laisser encore un délai de deux ans au bénéficiaire du permis pour déplacer deux engins restants alors que ce dernier a déjà bénéficié de plus de deux ans pour agir; qu'ils signalent que deux appareils se trouvent encore sur la plate-forme arrière, ce qui est en contradiction avec les dérogations octroyées à condition que plus aucun appareil ne subsiste sur la plate-forme; qu'ils considèrent que la facture tendant à établir que

les deux appareils à moteur ont été déplacés ne suffit pas à prouver ce déplacement alors que dans les faits, ce déplacement n'a pas eu lieu et qu'un simple constat aurait suffi à le vérifier; qu'ils critiquent le fait que, lors de sa visite "inopinée", le fonctionnaire de la Région wallonne n'a pas constaté cet état de fait; qu'ils voient une violation du principe de proportionnalité dans le fait de cette absence de déplacement de ces appareils bruyants puisque leur immeuble doit subir des charges disproportionnées par rapport au but poursuivi, à savoir la régularisation de l'exploitation litigieuse; qu'ils ajoutent que des candidats locataires de leur immeuble se sont désistés en raison des nuisances provenant de l'exploitation, allant jusqu'à accuser le bénéficiaire du permis de les pousser à vendre leur immeuble "par dépit";

Considérant que l'article 53 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, visé par la partie adverse, habilite l'administration à établir le délai dans lequel le bénéficiaire du permis attaqué doit le mettre en œuvre; que ce délai ne peut excéder deux ans; qu'au moment où l'acte attaqué a été pris, cette disposition s'appliquait à la mise en œuvre du permis unique par l'effet de l'article 97 du même décret, avant sa modification par le décret du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative;

Considérant que les requérants se méprennent en estimant que ce texte laisse deux ans au bénéficiaire du permis attaqué pour se conformer à ses conditions; que le texte du décret précité vise en effet la situation de principe, à savoir celle de la délivrance d'un permis antérieure à sa mise en œuvre et règle la caducité du permis non utilisé par son bénéficiaire; que cette disposition n'a pas pour portée d'autoriser le bénéficiaire à exploiter pendant deux ans sans respecter le permis; que, a fortiori, dans le cas d'un permis de régularisation, cette disposition ne dispense pas le bénéficiaire du permis de le respecter dès qu'il le met en œuvre, ce qu'il est tenu de faire sans tarder; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un cinquième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, du "principe de bonne gestion administrative" dans la non-appréhension de l'ensemble des éléments du dossier et de l'excès de pouvoir; qu'ils reprochent à l'autorité de n'avoir que partiellement résolu le problème environnemental à l'étage de leur immeuble et de n'avoir pas réglé le même problème au niveau du rez-de-chaussée ; qu'ils critiquent une nouvelle fois l'absence de cadastre des infractions contenant un mode de solution à apporter à chaque infraction dans un délai précis; qu'ils considèrent ainsi que l'autorité, qui reste muette sur ce point, n'a

statué ni en pleine connaissance de cause ni sur une base objective et a, de ce fait, violé le principe de bonne gestion administrative et la loi du 29 juillet 1991;

Considérant que la critique énoncée par les requérants relative à l'absence de prise de mesures sonores depuis le rez-de-chaussée a déjà été abordée dans le cadre du deuxième moyen; que celui-a été jugé non fondé; que le cinquième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un sixième moyen de la violation "du principe du contradictoire et de l'erreur manifeste d'appréciation « suite à [leur] non-audition et du fait d'une prise de décision en méconnaissance de cause»"; qu'ils critiquent le fait de n'avoir été invités à aucun stade de la procédure à développer leurs arguments au cours d'une audition, ce qui aurait permis à l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause;

Considérant que les requérants répliquent qu'ils ont demandé à être entendus dès l'introduction de leur recours au ministre et qu'une audition leur aurait donné l'occasion de présenter de manière précise des documents ou autres photos, tout en permettant à l'autorité de prendre en pleine connaissance de cause une décision qui a, selon eux, des conséquences graves sur leur patrimoine; qu'ils estiment, par ailleurs, que ces explications orales auraient pu conduire à une autre décision; qu'ils y insistent à nouveau dans leur dernier mémoire;

Considérant que lorsqu'elle prend une décision, l'autorité doit, en vertu du principe de bonne administration et d'équitable procédure, se prononcer en toute connaissance de cause; que l'audition de l'intéressé peut parfois s'avérer nécessaire pour compléter l'information de l'administration; que, cependant, l'audition ne s'impose pas dès lors que l'autorité compétente dispose, comme en l'espèce, de nombreux documents déposés par les requérants dans lesquels ils ont fait valoir plusieurs observations et critiques sur le projet litigieux; que, par ailleurs, il apparaît que l'autorité a pu adopter la décision litigieuse en étant informée à suffisance des griefs qu'ont fait valoir les requérants, ceux-ci restant en défaut de démontrer que leur audition aurait permis d'apporter des éléments nouveaux dont l'autorité n'aurait pas encore connaissance et qui auraient pu l'amener à adopter une décision différente; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 237,50 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-trois février deux mille dix par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. M. HANOTIAU.