CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.886 du 15 décembre 2011

A. 201.571/XIII-5984

En cause : 1. **BOONEN** Davy,
2. **CASTAGNA** Giovanni,
3. **PEDE** Koen,
4. **VANGELABEEK** Philippe,
5. **BUXANT** Damien,
6. **VANBELLINGEN** Hans,
7. **BENUSZAK** Grégory,
ayant tous élu domicile chez
Me Konstantijn ROLANDT, avocat,
avenue des Gaulois 33
1040 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Rebecq,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme VANDERHEYDEN BOIS,
ayant élu domicile chez
Me Sirikit YSERBYT, avocat,
rue de l'Aurore 2
1000 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 29 août 2011 par Davy BOONEN, Giovanni CASTAGNA, Koen PEDE, Philippe VANGELABEEK, Damien BUXANT, Hans VANBELLINGEN et Grégory BENUSZAK qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de Rebecq du 22 juin 2011 accordant un permis d'urbanisme à la société anonyme (S.A.) VANDERHEYDEN BOIS, pour la construction d'un hangar de stockage sur un bien sis rue du Radoux, 47, cadastré 2ème division, section D, n^{o} 288e2;

Vu la requête introduite le 16 septembre 2011 par laquelle la S.A. VANDERHEYDEN BOIS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 9 novembre 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 5 décembre 2011 à 11 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Mes K. ROLANDT et Pierre LEFEBVRE, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, Me Gautier MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me S. YSERBYT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 10 mars 2011 la S.A. VANDERHEYDEN BOIS introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Rebecq pour la construction d'un hangar de stockage sur un bien situé à Rebecq, rue du Radoux, 47.

La S.A. VANDERHEYDEN BOIS a pour objet, selon ses statuts, "le commerce sous toutes ses formes des bois, panneaux, matériaux de constructions, dérivés et accessoires; le commerce de détail des articles de droguerie, couleurs, produits d'entretien, papiers peints, l'entreprise de transport routier de marchandises".

Le bien concerné par la demande est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981.

Suivant le rapport joint à la demande, le hangar projeté, d'une surface de 1284m², s'implante en face et dans la continuité des hangars de stockage existants. Le plan d'implantation prévoit quatre entrées côté sud, du côté du parking existant et quatre sorties côté nord (du côté de la Drève des Marguerites), de façon à ce que le hangar puisse servir de "drive in", les sorties étant ensuite dirigées vers la voirie par une bande de circulation le long de la façade ouest.

La demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

2. Une enquête publique est organisée du 23 mars au 6 avril 2011 et donne lieu à 9 réclamations, dont celles des requérants.

3. Le 4 avril 2011, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable conditionnel.

4. Le 4 mai 2011, le collège communal émet un avis favorable conditionnel.

5. Le 9 juin 2011, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 22 juin 2011 le collège communal de Rebecq octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité. II s'agit de l'acte attaqué, motivé comme suit :

" Attendu que le dispositif de l'avis émis par le Collège communal en date du 04.05.2011 est libellé comme suit :

« […]

- Considérant que la présente demande introduite par VANDERHEYDEN BOIS SA consiste en la construction d'un hangar de stockage; que, à l'étude de la notice d'évaluation au regard des critères de l'article D.66 du Code de l'Environnement (livre I^{er}) , il apparaît que la présente demande : - ne donnera pas lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols dans l'atmosphère, - ne donnera pas lieu à des rejets liquides sur ou dans le sol, - ne supposera pas de captages, - ne produira pas de déchets, - ne provoquera pas de nuisances sonores,- ne portera pas atteinte à l'esthétique générale du site, ne donnera pas lieu à des phénomènes d'érosion;
- Considérant que, au vu de la notice d'évaluation, le demandeur signale que la présente demande s'intègre dans son cadre bâti : "construction d'un hangar semblable aux hangars préexistants sur le site";
- Considérant qu'il ne semble dès lors pas utile de solliciter la réalisation d'une étude d'incidences;
- Considérant que la demande de permis doit être soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : - La construction d'un hall de stockage à caractère non agricole dont la superficie des planchers est supérieure à 400m² (Article n° 330.5° du C.W.A.T.U.P.E.) ;
- Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :
- SERVICE D'INCENDIE : le projet consiste en la construction d'un hangar de stockage; que son avis sollicité en date du 18.03.2011 ne nous est pas parvenu dans les délais requis;
- Considérant que la commission visée ci-après a été consultée pour le motif suivant : C.C.A.T.M : le projet fait l'objet d'une enquête publique ; que son avis transmis en date du 04 avril 2011 est favorable conditionnel;
- Considérant que le bâtiment projeté est composé d'un volume principal couvert d'une toiture à 2 pans; que celui-ci met en œuvre les dalles en béton comme matériau de parement, les panneaux ondulés de ton gris anthracite comme matériau de couverture; que le bâtiment projeté est implanté à la limite de propriété arrière et à +/- 19.00m du bâtiment existant;
- Considérant que la présente demande vise à aménager les abords du bâtiment projeté par la création d'une zone de manœuvre en béton;
- Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23 mars 2011 au 06 avril 2011;
- Considérant que 9 lettres de remarques et/ou de réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;
- Considérant que les réclamations peuvent se résumer de la manière suivante :
  - nuisances dues au stationnement ou attente des camions sur la voie publique;
  - nuisances visuelles et perte d'ensoleillement dus au gabarit excessif du hangar;
  - nuisances sonores dues aux activités et transport;
  - moins-value immobilière;
  - ne respecte pas l'article 27;
  - rupture avec le voisinage et l'environnement existant;
- Vu l'avis émis par la C.C.A.T.M. en date du 04 avril 2011 :
  " Avis favorable à l'unanimité sous réserve de limiter l'impact du bâtiment par :
    - la réalisation d'un aménagement paysager (création d'un écran végétal, plantation d'arbustes, végétation abondante, ...)

    - l'habillage du béton par un bardage bois sur la façade principale et sur le pignon côté drève des Marguerites
    - l'utilisation de matériaux perméables pour les abords";
- Considérant que les remarques émises par la C.C.A.T.M sont pertinentes et qu'il y a lieu d'en tenir compte;
- Considérant qu'en effet diverses mesures palliatives doivent être prises de façon à préserver le caractère rural de la zone et atténuer l'impact du bâtiment;
- Considérant que ces mesures sont entre autres :
    1.- pour marquer l'entrée, la plantation d'un arbre à haute tige;
    2.- pour accrocher le bâtiment au paysage, la plantation d'un massif arbustif d'essences indigènes en bordure de la zone de manœuvre ainsi que la plantation de plantes grimpantes sur le mur gouttereau visible depuis l'espace public (route);
    3.- pour relier le hangar à la voirie, la réalisation d'une prairie fleurie pour le solde de la parcelle;
    4.- donner aux façades un traitement plus qualitatif par un habillage en bardage bois et un soubassement;
- Considérant qu'afin de limiter la zone minéralisée, il y a lieu de remplacer le béton de la zone de manœuvre par du gravier;
- Considérant qu'il y a lieu de mettre en œuvre une couverture de toiture métallique de teinte RAL 7022;
- Considérant qu'au vu des modifications apportées ci-dessus, le présent projet apporte une amélioration à l'activité actuelle par le stockage des matériaux hors site et l'apport du végétal;

Pour tous ces motifs, émet un avis favorable sous réserve de :
- Planter un arbre à haute tige à l'entrée du site;
- Planter un massif arbustif d'essences indigènes en bordure de la zone de manœuvre;
- Réaliser des plantations grimpantes sur le mur gouttereau visible depuis l'espace public (route);
- Réaliser une prairie fleurie pour le solde de la parcelle;
- Remplacer le béton de la zone de manœuvre par du gravier;
- Mettre en œuvre une couverture de toiture métallique de teinte RAL 7022;
- Evacuer les terres de déblais dès la fin du terrassement;
- Implanter la construction projetée en limitant au maximum les remblais afin de respecter le niveau du terrain naturel;
- Aménager les abords de la construction en respectant le relief naturel du sol;
- Ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux vers les propriétés voisines;
- Installer un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires;
- Fournir la preuve du raccordement à l'égout ou s'il n'existe pas, réaliser, à sa charge et à ses frais, le raccordement à l'égout public et à ce titre, introduire une demande préalable, écrite et expresse au Collège communal (cahier spécial des charges à soumettre);
- Les raccordements à l'égout et aux autres systèmes d'évacuation des eaux des habitations doivent être munis d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées;
- Ne réaliser que des plantations d'essences régionales (voir annexe);
- Prendre toutes les précautions lors du chantier (limitation du tonnage autorisé sur la voirie, installations provisoires sur bien propre uniquement, etc.);
- Faire un état des lieux contradictoire de la voirie en présence d'un représentant de l'Administration communale AVANT le début des travaux et joindre au procès verbal un reportage photographique;
- Respecter les droits civils des tiers.»

- Attendu que le dispositif de l'avis, réf. F0610/25123/UAP3/2011/6/188375, émis le 09.06.2011 par le Fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

[…]

Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone au plan de secteur de NIVELLES;
Considérant que la construction d'un nouveau hangar permettra d'assainir la partie de la parcelle actuellement utilisée à des fins de stockage de matériaux;
Considérant que les travaux envisagés sont nécessaires à la poursuite de l'activité commerciale existante;
Considérant que les remarques émises par le Collège communal en sa séance du 06.05.2011 sont pertinentes; que je me rallie à son avis;
Considérant qu'il y a lieu de minimiser l'impact visuel du hangar et de l'intégrer au mieux dans le contexte bâti et non bâti environnant;

J'émets un AVIS FAVORABLE sous réserve de respecter l'avis émis par le Collège communal en sa séance du 04.05.2011.
J'émets un avis favorable au projet présenté.

DECIDE:
Article 1.- Le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. VANDERHEYDEN BOIS est octroyé pour la construction d'un hangar de stockage, rue du Radoux 47, sous réserve de respecter les conditions prescrites par l'avis du Collège communal du 04.05.2011 repris ci-dessus.

[…]";

Considérant que, par requête introduite le 16 septembre 2011, la S.A. VANDERHEYDEN BOIS, bénéficiaire du permis, demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que le moyen unique de la requête n'est pas fondé et que l'affaire n'appelle que des débats succincts;

Considérant que les requérants soulèvent un moyen unique de la violation de l'article 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de la violation du principe d'équité et de l'obligation de motivation formelle comme principe de bonne administration; qu'ils font grief à l'acte attaqué de ne pas être suffisamment et adéquatement motivé au regard de la compatibilité avec le voisinage sur la base d'éléments concrets relatifs au voisinage immédiat; qu'ils estiment qu'en autorisant l'extension de l'entreprise par un hangar gigantesque, un énorme bloc de 1284 m² on crée une rupture d'échelle ainsi qu'une véritable zone industrielle au milieu d'un quartier de logements; que, selon eux, le fait que la construction permettre l'assainissement d'une partie de la parcelle qui est actuellement utilisée pour le stockage de toutes sortes de matériaux n'est pas un élément pertinent dès lors que ce stockage est en soi illégal et ne pouvait donc motiver le permis; que, de même, à leur estime, le fait que le projet litigieux soit

relié à un hangar existant n'est pas non plus pertinent dans la mesure où le nouveau projet est beaucoup plus imposant que la construction existante; qu'ils soulignent que le nouvel hangar sera situé beaucoup plus près des habitations des parties requérantes et sera en outre pourvu d'une zone de manœuvre pour véhicules avec tous les désagréments auditifs qui en découlent, que la condition imposée de remplacer le béton de la zone de manœuvre par du gravier ne tient pas compte de l'objection relative au bruit occasionné et que, de plus, par temps sec, la poussière pourrait provoquer une gêne supplémentaire; qu'ils rappellent que le cinquième requérant a, à ce sujet, émis une réclamation concrète dont la décision attaquée ne tient pas compte; qu'ils soutiennent ainsi que la partie adverse n'a en aucun cas procédé à l'examen de la compatibilité de l'activité litigieuse avec le voisinage; qu'ils observent que la création nécessaire d'un écran végétal prouve déjà que la construction n'est pas compatible avec le voisinage parce que, selon eux, un écran végétal ne peut jamais couvrir un bâtiment d'une hauteur d'environ 10 mètres et certainement pas en hiver;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1er, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant que l'article 27 du CWATUPE dispose comme suit :

" La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

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

Considérant qu'il se déduit de cette disposition que la zone d'habitat à caractère rural est une zone plurifonctionnelle et que les parties adverses, à condition de vérifier la compatibilité avec le voisinage d'une des activités visées et de s'assurer que les fonctions de résidence et d'exploitation agricole ne sont pas mises en péril dans la zone, peut accorder un permis d'urbanisme pour la réalisation de cette activité;

Considérant que, s'agissant de l'atteinte aux fonctions principales de la zone d'habitat à caractère rural, les parties requérantes restent en défaut de démontrer que l'ajout d'un hangar supplémentaire par rapport aux structures existantes du magasin portera une atteinte irrémédiable aux fonctions de résidence et d'exploitation agricole destinées en priorité à cette zone; qu'en effet, l'argument des requérantes selon lequel l'acte attaqué "crée une véritable zone industrielle au milieu d'un quartier de logements" n'est pas pertinent; qu'en effet, d'une part, le hangar n'a aucune vocation industrielle ou que, d'autre part, les requérants ne tiennent compte que de leur environnement immédiat sans démontrer qu'à l'échelle de la zone d'habitat à caractère rural où se trouve le hangar litigieux, la résidence ou les exploitations agricoles seraient mises en péril;

Considérant qu'en ce qui concerne la compatibilité de l'activité litigieuse avec le voisinage, l'acte attaqué compare l'activité existante avec le futur projet de hangar et constate que celui-ci améliore l'activité actuelle par le stockage des matériaux hors site et l'apport du végétal; que l'acte attaqué impose à cet égard une série de conditions, proposées par la C.C.A.T.M., destinées à limiter l'impact paysager du bâtiment; qu'ainsi, d'une part, la première partie adverse a vérifié le bon aménagement des lieux en cherchant à minimiser l'impact visuel du hangar litigieux et, d'autre part, elle a vérifié la compatibilité de l'activité de service projetée avec le proche voisinage résidentiel en soulignant, à l'instar du fonctionnaire délégué qui a remis un avis positif, l'amélioration apportée par le projet par rapport à la situation actuelle; qu'il est donc inexact de prétendre comme le font les requérants que la première partie adverse n'aurait en aucun cas vérifié la compatibilité de l'activité projetée avec le voisinage;

Considérant que, concernant l'activité liée à la construction projetée, le principal grief des requérants consiste à énoncer que le bruit généré par la zone de manœuvres adjacente au hangar n'est pas compatible avec les propriétés voisines; que, sur ce point, il convient de souligner que l'activité de commerce et de transport déjà menée par l'intervenante reste inchangée avec la demande de permis litigieuse; qu'il ressort des plans que le côté sud du hangar sera pourvu de quatre entrées et que le côté nord sera pourvu de quatre sorties, le hangar devant servir de "drive-in" et que pour faciliter la sortie du hangar vers la voirie, il est prévu une bande de circulation le long de la façade ouest; que, comme le précise l'intervenante dans sa requête, il ressort de ce projet et de l'organisation prévue en "drive-in" que les différents véhicules devant s'approvisionner en marchandises ou devant décharger celles-ci le feront dorénavant à l'abri du hangar et non plus en plein air, de sorte que les désagréments auditifs et autres gênes de stationnement des camions sur la voirie tels que dénoncés durant l'enquête publique et par les requérants en termes de requête seront moindres que par le passé; que la première partie adverse, en

constatant l'amélioration apportée par le projet par rapport à la situation actuelle a suffisamment et adéquatement motivé l'acte attaqué quant à la compatibilité de l'activité projetée avec le voisinage, conformément à l'article 27 du CWATUPE;

Considérant, par ailleurs, que la motivation formelle de l'acte attaqué permet de comprendre de manière claire et complète la manière dont la commune de Rebecq a exercé son pouvoir d'appréciation et les raisons pour lesquelles le collège communal a délivré le permis litigieux en dépit des réclamations formulées au cours de l'enquête publique;

Considérant, par le surplus, que les requérants n'arguent pas d'une erreur manifeste d'appréciation qu'aurait commise la première partie adverse quant au bon aménagement des lieux ou quant à l'appréciation de la compatibilité de l'activité projeté avec le voisinage au regard de l'article 27 du CWATUPE;

Considérant que les conclusions de l'auditeur-rapporteur peuvent par conséquent être suivies; que le moyen unique n'est pas fondé;

Considérant qu'en raison du rejet immédiat de la requête, la demande de suspension n'a plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la S.A. VANDERHEYDEN BOIS est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 1.350 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le quinze décembre deux mille onze par :

Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

V. WIAME. S. GUFFENS.