

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.924 du 22 janvier 2015

A. 206.112/XIII-6347

En cause :

1. **VANDONGHEN** Jan,
2. Madame **VANDONGHEN**,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Nathalie DELHAISE, avocat,
Dieweg 274
1180 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 23 août 2012 par Monsieur et Madame Jan VANDONGHEN qui demandent l'annulation de la décision refusant un permis d'urbanisme demandé en vue de réaliser sur un bien sis à Courcelles, Sentier de la Forge, la construction d'un hangar et d'une conciergerie, prise par le Gouvernement wallon le 27 juin 2012;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} VANDERHELST, 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 17 décembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 janvier 2015 à 10 heures;

Vu l'article 90, § 1^{er}, 2°, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. DELHAISE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me N. DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

1. Le 7 juin 2011, Monsieur et Madame VANDONGHEN, qui exercent l'activité d'exploitants d'attractions foraines, introduisent un dossier de demande de permis d'urbanisme en vue de réaliser sur un bien sis à Courcelles, Sentier de la Forge, cadastré section A, n° 191/02M les actes et travaux définis comme suit : "Construction d'un hangar pour conception de nouveaux manèges et entretien + conciergerie".

Le bien est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Charleroi du 10 septembre 1979. Le rapport descriptif accompagnant la demande précise que cette parcelle fait face à une zone d'habitat au plan de secteur; le projet serait même situé en petite partie - uniquement à front de voirie - dans cette zone d'habitat.

2. Le 24 juin 2011, l'administration communale de Courcelles accuse réception du dossier de demande de permis et certifie que celui-ci est complet.

3. Le 29 juin 2011, le collège communal de Courcelles émet un avis préalable favorable, sous réserve d'approbation du dossier par le fonctionnaire délégué. Cet avis préalable est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le projet porte sur un terrain situé en petite partie en zone d'habitat - à front de voirie - et en zone d'activité économique industrielle; que le bâtiment projeté se situe entièrement en zone d'activité économique industrielle;

Considérant qu'un premier projet a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en date du 27/10/2010 (dossier 9332); que ce permis d'urbanisme a fait l'objet d'un arrêté de suspension par le fonctionnaire délégué en date du 03/12/2010;

Considérant que le bâtiment projeté est à usage industriel; qu'en effet, l'activité projetée [est] la conception et l'entretien de manèges; qu'accessoirement, le bâtiment servira à stocker le matériel nécessaire à l'exploitation; que dans ces conditions, le projet est conforme à l'article 30bis du CWATUPE ainsi qu'au schéma de développement de l'espace régional; que dès lors le projet est conforme au plan de secteur;

Considérant que le volume projeté ainsi que sa typologie sont susceptibles de s'intégrer au cadre bâti existant et environnant;

Considérant que l'implantation projetée en recul sera susceptible de réduire notablement les désagréments relatifs à la circulation ainsi qu'à protéger la zone résidentielle située en vis-à-vis des éventuelles nuisances sonores qui pourraient résulter de l'activité exercée;

Considérant que la conciergerie est utile à l'activité exercée; que le logement affecté à la conciergerie présente un niveau satisfaisant de confort et de qualité".

Cet avis préalable du collège communal est envoyé avec le dossier au fonctionnaire délégué, pour avis, le 7 juillet 2011.

4. Le 11 août 2011, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant que la demande vise l'édification d'un hangar doublé d'une conciergerie sur la parcelle cadastrale A 191/2m à Courcelles; que l'historique administratif du dossier mérite d'être rappelé; qu'une précédente demande visant l'édification d'un hall d'entreposage et d'un logement sur le site étudié était introduite en date du 21/05/2010; qu'en dépit de l'avis défavorable rendu sur le projet par le fonctionnaire délégué le collège communal délivrait un octroi de permis à Monsieur VANDONGHEN le 27/10/2010; que suite à l'arrêté de suspension du fonctionnaire délégué daté du 03/12/2010, le collège communal allait ensuite retirer le permis précédemment délivré; qu'en substance l'arrêté de suspension susvisé était argumenté comme tel :

«[...] Considérant que la décision du collège communal est irrégulière au sens de l'article 108 du Code précité;

Considérant qu'en ce qui concerne la zone d'activité économique industrielle, elle est, selon l'article 30bis du CWATUPE 'destinée aux activités à caractère industriel, en ce compris les activités liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution [...]»;

Considérant que la mixité inhérente au libellé de l'article 30bis doit être comprise comme devant assurer la priorité aux activités véritablement industrielles, lesquelles intègrent les grands halls de stockage ou de distribution; que, par ailleurs, le schéma de développement de l'espace régional invite, d'une part, à «utiliser au maximum le tissu urbain, générateur d'économies externes matérielles ou immatérielles, et les villages pour les activités localisées en milieu rural» et, d'autre part, «à utiliser au mieux les zones spécifiquement dévolues aux activités économiques, qui ne peuvent être localisées dans le tissu urbain ou dans les

villages, qui ont des impératifs d'accès particuliers ou qui veulent utiliser les lieux techniques ou de transformation liés à la concentration d'activités»;

Considérant que l'esprit du texte et la politique d'aménagement des zones d'activité économique industrielle est donc de n'autoriser dans ces zones, aménagées grâce aux deniers publics, que les activités de production ou de distribution, à l'exclusion de la vente et détail, ainsi que les activités de stockage y liées, et non les autres activités économiques qui pourraient trouver leur place dans des zones ne nécessitant pas d'équipement particulier à charge de la collectivité;

Considérant dès lors que l'activité envisagée (stockage de véhicules forains et logement) ne peut en aucune manière constituer une activité de stockage au sens de l'article 30bis précité et n'est pas conforme à la destination de la zone d'activité économique industrielle;

Considérant, par ailleurs, que la conciergerie prévue n'est en aucune manière strictement nécessaire au bon fonctionnement de l'activité tel que cette condition est visée à l'article 30bis, dernier alinéa; [...];

Considérant que suivant cette même argumentation le projet présentement étudié ne peut être considéré comme conforme au plan de secteur d'application; que la vocation nouvellement renseignée du hangar à accueillir un espace dédié à la conception et à l'entretien de manèges ne change rien à cet état de fait; que ce type de service n'est pas assimilable aux activités autorisées en zone d'activité économique industrielle par l'article 30bis; que sur cette base aucun moyen légal d'autoriser le permis en objet n'existe; qu'au surplus comme précédemment explicité l'activité projetée ne justifie en aucune manière la présence d'une conciergerie;

Considérant à titre de remarque que le projet présentement soumis est strictement identique à celui étudié dans le cadre de la procédure lancée le 21/05/2010; que cette situation laisse planer des doutes quant à la réelle destination du bien; que l'étude du numéro d'entreprise du demandeur ne renseigne par ailleurs aucune autre activité que celle d'exploitant d'attractions foraines;

Au vu de ce qui précède;

J'émet un avis défavorable sur le projet".

5. Le 24 août 2011, le collège communal de Courcelles refuse le permis d'urbanisme sollicité. Dans sa décision, il reprend les termes de l'avis du fonctionnaire délégué et considère ce qui suit :

" Considérant que le projet consiste en la construction d'un hangar et d'une conciergerie;

Considérant l'avis défavorable émis par le fonctionnaire délégué en date du 11 août 2011;

Considérant qu'un projet similaire a fait l'objet d'un arrêté de suspension émis par le fonctionnaire délégué en date du 03 décembre 2010 suivi d'un retrait du permis d'urbanisme par le collège communal;

Considérant que le fonctionnaire délégué relève que le projet en l'état ne dispose d'aucun moyen légal d'aboutir".

6. Le 5 octobre 2011, les parties requérantes introduisent un recours administratif auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de cette décision.

7. Le 9 février 2012, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable, considérant ce qui suit :

" [...]

Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition que les demandeurs sont forains; qu'ils souhaitent construire un hangar qui servirait au stockage, à la conception et à l'entretien de manèges; qu'ils souhaitent également avoir un logement fixe; que le conseil des demandeurs souligne, lors de cette audition, qu'il est nécessaire d'implanter le logement des demandeurs au même endroit que leur hangar vu leurs déplacements et transports de manèges à des heures très matinales ou très tardives et vu qu'ils doivent agir immédiatement dans le cas d'entretien de manèges; qu'en ce qui concerne l'implantation du hangar, il ressort de l'audition que la zone de recul par rapport à la voirie est nécessaire aux manœuvres des camions transportant les manèges;

Compte tenu de ce qu'en outre, il ressort de l'audition que la zone d'activité économique industrielle dans laquelle le bâtiment projeté se situe ne reflète guère la situation de droit; qu'en effet, celle-ci ne comprend que très peu de bâtiments conformes à cette destination; que le conseil des demandeurs souligne, lors de cette audition, que cette zone comprend un hangar destiné uniquement au stockage, que l'ancien bâtiment industriel (ancienne forge) situé à côté du projet dont recours a été réaménagé en un manège pour chevaux et que le bâtiment dont recours est localisé en bordure de cette zone d'activité économique industrielle, face à un quartier d'habitations;

Compte tenu, au vu de ces éléments, de ce que la commission ne s'oppose dès lors pas à l'activité présentée et estime qu'il n'y a aucune objection à implanter cette fonction à cet endroit; qu'elle estime que l'activité projetée ne causerait aucun préjudice à la zone dans laquelle elle s'implante vu le caractère hétéroclite des affectations qui y existent; qu'elle considère également que le logement à créer est nécessaire au bon fonctionnement de l'activité du demandeur et s'implante en adéquation face à des habitations existantes;

Compte tenu de ce que la commission estime dès lors que le projet ne compromet pas les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales;

La commission émet, au vu de ces éléments, un avis favorable".

8. Le 27 juin 2012, le Ministre, statuant sur recours, refuse le permis d'urbanisme sollicité par les parties requérantes.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est notifié aux parties requérantes et à leur conseil par courrier recommandé du même jour;

Considérant que les parties requérantes prennent un moyen unique "de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste de fait"; qu'elles relèvent que la décision attaquée évoque à la fois les

travaux préparatoires du décret du 30 avril 2009, s'exprimant notamment sur l'emplacement des petits halls de stockage implantés indépendamment d'une activité de production, et le schéma de développement de l'espace régional (SDER); qu'elles estiment qu'il en ressort que des nuances ont été analysées et évoquées concernant l'implantation de petits halls de stockage indépendamment d'une activité de production, mais également dues à la finalité des zones d'activités économiques industrielles; qu'elles considèrent que, malgré ces nuances, aucune réponse satisfaisante en termes de motivation n'est apportée, et que seule une réponse péremptoire est donnée, précisant que l'activité projetée ne présente pas de caractère industrielle et que celle-ci correspond à la zone d'activité économique mixte, voire à la zone d'habitat; qu'à propos de ces derniers points, elles soulignent que la commune de Courcelles ne dispose d'aucune zone d'activité économique mixte et soutiennent que les services d'urbanisme auraient clairement répondu que ce projet ne serait jamais accueilli en zone d'habitat; qu'elles font par ailleurs valoir que rien n'est dit dans l'acte attaqué sur les points soulevés avec précision et pertinence par la commission d'avis sur les recours, éléments d'ailleurs clairement évoqués par les parties requérantes lors de leur audition; qu'ainsi, elles constatent que, d'une part, la commission d'avis a tenu compte du caractère hétéroclite de la zone d'activité économique industrielle concernée qui ne reflète pas la situation de droit et a considéré que l'activité projetée ne causerait de ce fait aucun préjudice à la zone concernée; qu'elles illustrent ce caractère hétéroclite et cette situation en soulignant que seul un hangar destiné à stocker des engins agricoles lourds est implanté dans cette zone et que l'ancienne forge a été réaménagée en un manège pour chevaux, tandis que la grande partie de la zone, créée en 1979, est constituée de terrains vierges utilisés pour certains en pâturage; qu'elles font valoir que, d'autre part, la commission d'avis sur les recours a indiqué qu'elle considérerait que le logement à créer était nécessaire au bon fonctionnement de l'activité du demandeur et s'implantait en adéquation face à des habitations existantes; qu'elles soutiennent qu'aucun de ces éléments n'est évoqué dans l'acte attaqué; qu'enfin, elles identifient les différents éléments suivants qui convergent, d'après elles, vers l'acceptation de petits halls de stockage dans une zone d'activité industrielle :

- la zone d'activité économique industrielle concernée ne reflétant pas la situation de droit, il est plausible de considérer que le projet en cause peut trouver à s'implanter sans mettre en péril l'affectation de cette zone;
- les travaux préparatoires du décret du 30 avril 2009 évoquent la problématique de l'implantation des petits halls de stockage indépendants de toute activité de production;
- la définition de la zone d'activité économique industrielle précise qu'un projet peut y être implanté si celui-ci doit être isolé pour des raisons d'intégration urbanistique, de mobilité, de sécurité ou de protection environnementale. Or, en l'espèce, le

projet envisagé ne trouve pas à s'intégrer urbanistiquement parlant dans une zone d'habitat, le volume du hangar étant pour le moins significatif, et d'ailleurs prépondérant par rapport à la fonction de logement. L'auteur de l'acte attaqué a d'ailleurs accepté "le principe même d'un charroi de taille imposante qu'il qualifie de ponctuel, relativement au projet concerné";

qu'elles constatent que, malgré le fait que ces éléments ont été évoqués dans l'acte attaqué, son auteur conclut sans autre explication que l'activité en cause ne peut être considérée comme compatible avec la destination de la zone concernée ce qui, d'après elles, est en parfaite contradiction avec les éléments vantés par la commission d'avis sur les recours;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, elles reprennent les termes de leur requête en annulation; qu'elles répètent que, dès lors que l'acte attaqué fait état des travaux préparatoires de l'article 30bis du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) ainsi que du SDER, il convenait que l'on puisse, à la lecture de cet acte, comprendre la raison pour laquelle il est conclu au refus de permis d'urbanisme alors même que cette décision contient des éléments permettant de nuancer l'approche du projet litigieux relativement à son implantation dans la zone d'activité économique industrielle; qu'elles soulignent, pour la première fois, que la parcelle concernée par le projet litigieux se situerait en partie en zone d'habitat et en partie en zone d'activité économique industrielle, ce qui nuancerait encore la situation puisque le projet vise l'édification d'un hall d'entrepôt et d'un logement; qu'elles maintiennent que la motivation de l'acte attaqué ne tient pas compte des éléments retenus dans l'avis de la commission d'avis sur recours et estiment qu'en motivant sa décision comme elle l'a fait, la partie adverse rend inutile et sans intérêt la phase de consultation de cette commission; que s'agissant des considérations de fait alléguées dans la requête, elles ajoutent qu'il ne s'agit pas pour la partie adverse de se plier au fait puisque c'est l'autorité délivrante qui a accepté de configurer la zone d'activité économique industrielle sur son territoire comme elle se présente actuellement avec un seul hangar de stockage pour toute la zone alors même que cette zone se trouve en bordure d'une zone d'habitat, les deux zones n'étant séparées que par la largeur de la voirie du Sentier de la Forge, élément qui n'est également pas rencontré dans la motivation de l'acte attaqué;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, elles affirment que leur activité de stockage mais également de construction et de réparation de manèges, ne peut être considérée comme accessoire à leur activité d'exploitants de manèges sur les fêtes foraines et que cette appréciation, de la part de la partie adverse, ne repose sur aucun élément objectif; qu'elles indiquent, par ailleurs, que s'il est exact que leur

activité implique la circulation d'un charroi d'une certaine importance, celle-ci ne peut se trouver en contradiction avec l'affectation de la zone concernée s'agissant d'une zone d'activité économique industrielle, cette zone étant amenée, par sa nature intrinsèque, à être concernée par la circulation d'un tel charroi; qu'elles soutiennent, en outre, que ce n'est pas leur seule activité qui pourrait mettre en péril la zone d'habitat voisine, celle-ci étant contiguë;

Considérant que, la partie adverse soulevant une exception d'irrecevabilité du moyen en ce que celui-ci ne viserait pas l'article 30bis du CWATUPE, il y a lieu de constater que les parties requérantes ne contestent pas que leur projet s'implante dans une zone d'activité économique industrielle et que l'article 30bis du CWATUPE est bien applicable; qu'elles contestent, en revanche, la motivation de l'acte attaqué pour considérer que ce projet est incompatible avec cette zone; qu'il ressort du mémoire en réponse que la partie adverse a bien compris la portée du moyen et a parfaitement été en mesure de faire valoir ses observations; que le moyen est recevable;

Considérant que l'article 30bis du CWATUPE dispose comme suit :

" La zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel, en ce compris les activités liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution. Elles peuvent s'exercer sur plusieurs sites d'activité.

Y sont admises les entreprises de services qui leur sont auxiliaires ainsi que les activités économiques qui ne sont pas à caractère industriel et qui doivent être isolées pour des raisons d'intégration urbanistique, de mobilité, de sécurité ou de protection environnementale, sauf lorsqu'elles constituent l'accessoire d'une activité industrielle visée à l'alinéa 1^{er}.

La vente au détail y est exclue sauf lorsqu'elle constitue l'accessoire d'une activité industrielle visée à l'alinéa 1^{er}.

Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement, sauf pour la partie du périmètre qui se situe le long d'une infrastructure de communication utile à son développement économique ou lorsqu'un dispositif naturel ou artificiel, relevant du domaine public, constitue lui-même un périmètre ou un dispositif d'isolement suffisant.

A titre exceptionnel, peuvent être autorisés :

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

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

Considérant qu'il ressort de cette disposition que trois types d'activités sont admises en zone d'activité économique industrielle :

- les activités industrielles, telles que visées à l'article 30bis, alinéa 1^{er};
- les activités qui sont auxiliaires aux activités industrielles précitées (art. 30bis, alinéa 2);
- les activités économiques qui ne sont pas à caractère industriel et qui ne sont pas l'accessoire d'activités industrielles, mais qui doivent être isolées pour des raisons d'intégration urbanistique, de mobilité, de sécurité ou de protection environnementale (article 30bis, alinéa 2);

Considérant qu'il appartient à l'autorité saisie d'une demande de permis d'urbanisme concernant un projet situé en zone d'activité économique industrielle de vérifier, dans chaque cas d'espèce, si l'entreprise qui introduit la demande ou le projet constitue bien une entreprise ou un projet admissible dans cette zone; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de ladite autorité, sauf à sanctionner une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'en l'espèce, la partie adverse a motivé le refus de permis par les considérations suivantes :

" Considérant que, selon le collège communal, la demande est conforme à la destination de la zone telle qu'elle résulte du plan de secteur : «que le bâtiment projeté est à usage industriel; qu'en effet, l'activité projetée est la conception et l'entretien de manèges; qu'accessoirement, le bâtiment servira à stocker le matériel nécessaire à l'exploitation; que dans ces conditions, le projet est conforme à l'article 30bis du CWATUPE ainsi qu'au schéma de développement de l'espace régional»;

Considérant que la demande a été transmise, en date du 29 juin 2011, par le collège communal au fonctionnaire délégué; que celui-ci a remis, en date du 11 août 2011, l'avis suivant :

[...]

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier que les demandeurs exercent actuellement à titre principal l'activité d'exploitants d'attractions foraines; qu'à l'appui de leur recours, ils soulignent qu'ils ont besoin d'une zone de stockage de leur matériel et insistent sur le fait qu'une partie de l'espace de l'entrepôt sera également utilisé pour la conception et l'entretien de manèges; que, selon les demandeurs, le type de service ainsi détaillé est tout à fait assimilable aux activités autorisées en zone d'activité économique industrielle par l'article 30bis susmentionné du Code;

Considérant que s'il est vrai que l'administration est liée par l'objet de la demande, il n'en est pas moins vrai qu'elle doit apprécier la conformité de celle-ci, et donc des activités du demandeur, aux documents planologiques applicables au terrain, le plan de secteur en l'occurrence.

Considérant que les demandeurs sont exploitants de manèges sur les fêtes foraines; que la construction projetée est destinée au stockage des manèges, avec un espace dédié à l'entretien et à la conception de nouveaux manèges; qu'une conciergerie destinée au logement des exploitants est également sollicitée;

Considérant qu'aucune production à caractère industriel ou de transformation de matières premières ou semi-finies n'est effectuée sur le site; que l'activité des demandeurs se déroule pour l'essentiel à l'extérieur, sur des fêtes foraines;

Considérant qu'il ne s'agit pas non plus d'une activité de conditionnement, de logistique ou de distribution;

Considérant, que l'activité de stockage exercée sur le site n'est que la résultante de l'activité principale de forains, exercée sur sites extérieurs, et qu'elle n'est dès lors pas compatible avec la destination de la zone; que sur ce point, il convient de rappeler que les travaux préparatoires du décret du 30 avril 2009 précisent notamment que «force est de constater qu'à défaut de pouvoir les accueillir dans les zones d'activité économique, du fait de l'absence d'une disposition légale explicite les y autorisant, les petits halls de stockage implantés indépendamment d'une activité de production devraient se retrouver dans les zones d'activité industrielle, ce qui ne favorise pas une gestion parcimonieuse de ce type de zones» et que «l'objectif est de privilégier les activités véritablement industrielles au sein des zones d'activité économique industrielle, lesquelles intègrent les grands halls de stockage ou de distribution, indispensables compléments de l'activité logistique»;

Considérant que l'activité exercée sur le site ne présente donc pas de caractère industriel;

Considérant, en outre, que l'activité en cause n'est par ailleurs aucunement une entreprise de services auxiliaires au sens de l'article 30bis du Code précité, dans la mesure où cette notion recouvre les activités qui présentent un lien de fonctionnalité, de proximité et de dépendance économique avec les autres entreprises du zoning, ce qui n'est pas le cas;

Considérant qu'au vu du volume projeté, de l'activité réalisée sur le site et du charroi généré, il y a par ailleurs lieu d'estimer que le projet ne doit pas être isolé pour des raisons d'intégration urbanistique, de mobilité, de sécurité ou de protection environnementale; que la fréquence du charroi n'est pas précisée, mais au vu de la nature des activités des demandeurs, on peut en effet s'attendre à un charroi de taille imposante mais ponctuel;

Considérant, au vu des éléments mentionnés, que l'activité en cause ne peut être considérée comme compatible avec la destination de la zone d'activité économique industrielle;

Considérant, enfin, qu'il y a lieu de rappeler que le schéma de développement de l'espace régional invite, d'une part, à «utiliser au maximum le tissu urbain, générateur d'économies externes matérielles ou immatérielles, et les villages pour les activités localisées en milieu rural» et, d'autre part, «à utiliser au mieux les zones spécifiquement dévolues aux activités économiques qui ne peuvent être localisées dans le tissu urbain ou dans les villages, qui ont des impératifs d'accès particuliers ou qui veulent utiliser les lieux techniques ou de transformation liés à la concentration d'activités»; que la politique d'aménagement des zones d'activité économique industrielle est donc de n'autoriser sur ces terrains, aménagés grâce aux deniers publics, que les activités qui ne pourraient trouver leur place dans d'autres zones du plan de secteur; que sur ce point, le projet des demandeurs correspond à la destination de la zone d'activité économique mixte, voire de la zone d'habitat";

Considérant qu'il y a lieu de constater que la partie adverse considère, tout d'abord, que l'activité envisagée ne constitue pas une activité industrielle au sens de l'article 30bis, alinéa 1^{er}, du CWATUPE; qu'elle se réfère, à cet égard,

principalement à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et à l'activité principale des parties requérantes, à savoir celle d'exploitants d'attractions foraines; qu'elle considère ensuite expressément que l'activité projetée n'est pas l'accessoire d'une activité industrielle, un service auxiliaire d'une telle activité au sens de l'article 30bis, alinéa 2, précité;

Considérant que, sur la nature de l'activité principale des parties requérantes, il ressort de "l'autorisation patronale d'activités foraines", jointe par celles-ci à leur demande, qu'elles ont introduit cette dernière en faisant état de leur qualité d'exploitants de manèges forains; qu'elles ont, par ailleurs, indiqué dans leur recours administratif du 5 octobre 2011, qu'elles "exercent la profession de forains et ont donc besoin d'une zone de stockage de leur matériel", ajoutant "qu'une partie de l'espace de l'entrepôt projeté sera également utilisé pour la conception et l'entretien de manèges"; qu'au vu de ces éléments, la partie adverse a effectivement pu conclure que l'activité principale exercée par les parties requérantes consistait dans l'exploitation d'attractions sur les fêtes foraines, le stockage, la conception et l'entretien de manèges étant présentés comme accessoires; que cette activité principale n'est pas susceptible d'être qualifiée d'activité industrielle au sens visé par l'article 30bis, alinéa 1^{er}, du CWATUPE;

Considérant, par ailleurs, que seule l'activité de stockage liée à une activité industrielle est admise en zone d'activité économique industrielle; qu'en effet, il ressort des travaux préparatoires du décret du 30 avril 2009 qui a inséré l'article 30bis du CWATUPE (Doc. Parl., Parl. wall., projet de décret [...], n° 972 (2008-2009)/1, exposé des motifs, p. 10), ce qui suit :

" Les modifications apportées aux articles 30, 30bis et 31 du Code permettent de distinguer clairement les zones d'activité économique mixte et les zones d'activité économique industrielle.

Aux termes du projet de développement spatial et de la mise en œuvre du projet tel que développé dans le schéma de développement de l'espace régional adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999, en particulier son chapitre V.2. «Anticiper les besoins du développement économique et assurer les conditions du développement des entreprises» (pp. 186 à 190), l'objectif est de réserver les zones d'activité économique industrielle aux activités de production ou de distribution, à l'exclusion de la vente au détail, ainsi que les activités de stockage y liées, et non les autres activités économiques qui pourraient trouver leur place dans des zones ne nécessitant pas d'équipement particulier à charge de la collectivité. Cette position se justifie d'autant plus que les besoins en terrains voués aux activités économiques stricto sensu et dûment équipés sont réels et non rencontrés totalement à ce jour, constat soutenu par les intercommunales actives en la matière.

Aussi, la séparation physique de l'article 30 en deux articles 30 et 30bis permet d'instituer une distinction réelle entre les deux types de zones d'activités économiques.

Ces modifications visent aussi à apporter une plus grande lisibilité au texte existant et une meilleure répartition des activités économiques et industrielles en fonction de l'affectation de la zone.

Par ailleurs, force est de constater qu'à défaut de pouvoir les accueillir dans les zones d'activité économique mixte, du fait de l'absence d'une disposition légale explicite les y autorisant, les petits halls de stockage implantés indépendamment d'une activité de production devraient se retrouver dans les zones d'activité économique industrielle, ce qui ne favorise pas une gestion parcimonieuse de ce type de zones.

L'article 30 a en conséquence été modifié pour y permettre explicitement les activités de pur stockage (entrepôt, hangar), sans lien avec une activité admise en zone d'activité économique mixte, de prendre place au sein de ce type de zone";

qu'il en découle que la volonté du législateur, au vu des modifications qu'il a apportées aux articles 30, 30bis et 31 du CWATUPE par le décret du 30 avril 2009, a bien été de ne plus admettre les petits halls de stockage sans lien avec une activité industrielle en zone d'activité économique industrielle, ceux-ci devant prendre place en zone d'activité économique mixte;

Considérant, par conséquent, qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise par la partie adverse, à cet égard, dans l'acte attaqué et que ses motifs, sur ce point, sont suffisants et adéquats;

Considérant qu'enfin, les parties requérantes n'établissent pas davantage que l'activité projetée constitue une activité économique qui doit être isolée pour des raisons d'intégration urbanistique, de mobilité, de sécurité ou de protection environnementale; qu'elles ne démontrent pas que leur projet ne serait admissible dans aucune autre zone d'urbanisation au plan de secteur mais procèdent par simples suppositions;

Considérant que, concernant le volet "conciergerie", constituant l'accessoire d'un projet dont il a été considéré à bon droit qu'il est non conforme à l'affectation de la zone considérée, il n'y a, a fortiori, pas lieu de se pencher davantage sur les considérations de l'acte attaqué y relatives;

Considérant, pour le surplus, qu'il importe peu que d'autres activités non conformes à la destination de la zone aient le cas échéant été autorisées précédemment dans la zone considérée, la légalité de ces autorisations n'étant ni établie ni contestée; qu'à supposer même que des activités aient été erronément autorisées ultérieurement à la création de la zone d'activité économique industrielle concernée, il n'y a pas d'égalité dans l'illégalité; que l'illégalité commise antérieurement au profit d'un tiers par une autorité administrative ne peut créer dans le chef des parties requérantes un droit à bénéficier d'une violation de la loi;

Considérant, en conclusion, qu'il ressort de l'examen qui précède que la partie adverse a correctement établi la non-conformité du projet litigieux par rapport à l'affectation de la zone considérée, de sorte qu'elle n'avait pas à prendre en considération d'autres éléments, même s'ils avaient été retenus par la commission d'avis sur recours; que le moyen unique n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des requérants, à concurrence de 175 euros chacun.

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

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

A.-Fr. BOLLY.