**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**

**XIII^e CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n^o 257.234 du 5 septembre 2023

A. 227.061/XIII-8545

En cause : **JOURION** André,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Auguste Reyers 110
1030 Bruxelles,

contre :

**la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

**la société anonyme HAINAUT CARAVANING CENTER**,
ayant élu domicile chez
M^e Stéphane NOPERE, avocat,
boulevard de la Woluwe 62
1200 Bruxelles.

---

*I. Objet de la requête*

1. Par une requête introduite le 26 décembre 2018, André Jourion demande l'annulation de la décision du 27 septembre 2018 de la commission de recours en matière d'implantations commerciales octroyant, sur recours, à la société anonyme (SA) Hainaut Caravaning Center, le permis intégré ayant pour objet la création d'un commerce et d'un centre de maintenance, de dépôt et de présentation de camping-cars et de caravanes au sein d'un bâtiment existant, d'une surface commerciale nette de 9.800 $m^2$, situé rue de Wayaux et rue des États-Unis à Gosselies.

*II. Procédure*

2. Par une requête introduite le 13 février 2019, la société anonyme (SA) Hainaut Caravaning Center a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 12 mars 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^me^ Geneviève Martou, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 février 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 mars 2023.

M^me^ Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e^ Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Stéphane Nopère, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Geneviève Martou, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

*III. Faits utiles à l'examen de la cause*

3. Le 27 décembre 2017, la SA Hainaut Caravaning Center introduit auprès de la ville de Charleroi une demande de permis intégré ayant pour objet la

transformation, la création d'un commerce et d'un centre de maintenance, de dépôt et de présentation de camping-cars et caravanes au sein d'un bâtiment existant (ancien dépôt d'archives) avec abattage d'arbres, modification du relief du sol et placement d'une nouvelle enseigne pour une superficie commerciale nette totale de 9800 $m^2$ situé rue de Wayaux, 2 à Gosselies.

Le bien est situé au plan de secteur de Charleroi en zone d'activité économique industrielle, directement adjacente à une zone d'habitat.

Le 10 janvier 2018, le fonctionnaire technique informe le fonctionnaire des implantations commerciales que le volet environnemental de la demande de permis intégré est complet.

Le 19 janvier 2018, les fonctionnaires technique, délégué et des implantations commerciales informent la demanderesse de permis et le collège communal de Charleroi que la demande de permis intégré est jugée complète par défaut au sens de l'article 88 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

4. Une enquête publique est organisée du 11 février 2018 au 27 février 2018. Elle donne lieu à plusieurs observations et oppositions, dont celles du requérant.

Les avis suivants sont émis au sujet de la demande :

- le 31 janvier 2018, la commune des Bons-Villers décide de ne pas émettre d'avis ;
- le 5 février 2018, la commune de Gerpinnes décide de ne pas remettre d'avis ;
- le 8 février 2018, avis favorable conditionnel de l'AwAC ;
- le 8 février 2018, Elia communique des informations relatives à ses installations et des consignes de sécurité pour la réalisation de travaux à proximité de ces installations ;
- le 12 février 2018, avis favorable de la direction des Eaux de surface ;
- le 15 février 2018, avis favorable conditionnel du département du Sol et des Déchets ;
- le 15 février 2018, avis favorable de Fluxys ;
- le 16 février 2018, avis favorable conditionnel d'IGRETEC ;
- le 16 février 2018, avis favorable du collège communal de Fleurus ;
- le 19 février 2018, le collège communal de Courcelles décide de se rallier à l'avis du collège communal du territoire sur lequel l'implantation est prévue ;
- le 19 mars 2018, avis favorable du CESW sur le déménagement avec agrandissement d'un commerce de motor-homes à Charleroi ;

- le 19 mars 2018, avis favorable de Belgocontrol ;
- le 19 mars 2018, avis favorable conditionnel de la direction des Routes de Charleroi ;
- le 22 mars 2018, avis favorable conditionnel de la direction de la Protection des sols ;
- le 22 mars 2018, la direction de l'Assainissement des sols se rallie à l'avis de la direction de la Protection des sols ;
- le 25 avril 2018, le collège communal de Charleroi émet un avis favorable partiel sur la demande de permis intégré et un avis défavorable concernant la pose des enseignes, la circulation via la rue de Wayaux et l'implantation du parking de 32 places du côté de la rue de Wayaux.

5. Le 15 mai 2018, le fonctionnaire délégué remet son avis établi pour le rapport conjoint.

Le 5 juin 2018, les fonctionnaires des implantations commerciales, délégué et technique décident de refuser le permis sollicité.

6. Le 26 juin 2018, la société demanderesse introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès de la cellule de recours sur les implantations commerciales.

7. Le 18 juillet 2018, le CESW émet, sur recours, un avis favorable.

8. Le 28 août 2018, le fonctionnaire technique donne un avis favorable conditionnel sur la demande de permis intégré.

Le 31 août 2018, la DGO4 propose de refuser le permis sollicité.

9. Le 27 septembre 2018, la commission de recours décide d'octroyer le permis intégré sollicité, aux termes de la motivation suivante :

« Après avoir entendu les différentes parties et analysé le dossier, la Commission de Recours estime que :

→ Elle se range à l'avis de l'Observatoire du Commerce en ce qui concerne le critère "La protection de l'environnement urbain". En effet, le projet sollicité est un projet qui va combler un espace actuellement à l'abandon. La surface commerciale actuellement occupée par le demandeur, est une location dont le bail arrive à son terme. II n'est donc pas de la responsabilité du demandeur de trouver une solution d'occupation mais au propriétaire des lieux.

Que la dérogation au plan de secteur contribue à la gestion et à l'aménagement du cadre bâti et non bâti afin de rénover le bâtiment et motive son analyse de la manière suivante :

> le projet ne relève pas d'une activité économique industrielle ; que le projet déroge au plan de secteur ; que les articles D.IV.6 et D.IV.13 du CoDT sont applicables en l'espèce ;

Art. D.IV.6. Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 6° et 7°.

Art. D.IV.13. Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :
1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;
2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;
3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

> le bâtiment était précédemment employé pour le stockage d'archives ; que le hangar est positionné le long de la Nationale 5 à proximité de la zone commerciale "City-Nord" qui tend à se spécialiser dans la vente de produits semi-courants lourds ;

> le projet ne modifie pas les volumes existants ; que ces derniers existaient avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ;

> l'avis du fonctionnaire délégué de la direction de Charleroi, rendu en date du 15 mai 2018, estimant que le projet s'intègre dans un complexe commercial existant, que compte tenu des caractéristiques techniques, environnementales, d'accessibilité, [de] localisation et des besoins en termes de développement ; que la dérogation contribue à la gestion et à l'aménagement du cadre bâti et non bâti afin de rénover ce bâtiment ; que les actes et travaux sont de "faible" ampleur et que compte tenu des circonstances architecturales et urbanistiques locales, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural pour autant qu'il réponde aux conditions suivantes :

1° le matériau de parement sera mis en œuvre sur l'ensemble des élévations dans l'année de la délivrance du permis ;

2° dans l'espace situé entre les bâtiments B1 (121H) et B2 (121K) et la N5, les arbres haute tige présentant une circonférence minimale de 150 cm seront conservés, de manière à ce qu'une vingtaine de sujets soient maintenus ; à défaut du maintien de ces arbres, un minimum de 20 sujets haute tige d'essence régionale (hêtre, tilleul, frêne, etc.), de force minimale 28/32, seront plantés dans les 6 mois de la mise en service du bâtiment ; le reste de l'espace sera engazonné ;

3° le jardin de présentation (B5) sera planté de minimum 5 arbres haute tige présentant les mêmes caractéristiques que celles évoquées ci-avant (point 2) ;

4° pour le surplus, le plan d'implantation sera strictement respecté en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, le nombre de pieds à planter, de haies, les revêtements de sol (hors zone du "parking SUD" qui reste en l'état) ;

5° ces plantations seront réalisées dans l'année de mise en exploitation de l'établissement ;

6° l'accès SUD est un accès "secondaire", uniquement destiné au personnel et aux services de secours. Les services de livraisons, les visiteurs et le personnel devront utiliser l'accès NORD ;

7° seul un accès de 4 m de largeur en dalles gazon remplies de graviers sera réalisé parallèlement à la façade SUD du bâtiment, au sein de cette zone tampon ; cet accès permettra d'accéder au hangar 1 via une porte sectionnelle ; il s'agit d'un accès secondaire ; les autres accès au bâtiment sont à privilégier ; en dehors de cet accès, l'ensemble restera engazonné ;

8° respecter les normes en vigueur en matière d'incendie : le demandeur devra prendre contact avec les services de secours ;

9° respecter les conditions d'ELIA en ce qui concerne les actes et travaux à proximité de leurs installations ;

10° seules deux enseignes "Hainaut Caravaning Center" seront positionnées : une sur la façade le long de la nationale (Ouest), la seconde sur l'élévation Nord afin de rendre visible l'établissement pour les visiteurs accédant au zoning.

Dès lors, la Commission se rallie à la position exprimée par le fonctionnaire délégué en ce qu'elle concerne la dérogation au plan de secteur ;

La Commission de Recours considère que l'affectation antérieure du bâtiment ne répondait pas aux prescriptions de la zone ; que le projet dont objet améliore globalement la gestion du lieu :

→ constate que la partie requérante accepte que le parking situé au SUD du site ne soit pas affecté aux clients, mais uniquement à son personnel et éventuellement à certaines livraisons. Dès lors et à cette condition, l'accès à la rue de Wayaux sera un passage secondaire. Les clients auront accès au parking situé [au] Nord exclusivement par la servitude de passage et ne pourront entrer par la rue de Wayaux.

→ se range à l'avis du Fonctionnaire délégué de Charleroi en ce qui concerne la mise en place d'un écran LED en façade Ouest (côté Nationale) et invite la partie requérante à prendre contact avec la DGO1 afin de s'assurer de la conformité de l'emplacement du panneau publicitaire à messages dynamiques sur écrans numérique[s].

De plus, la Commission de recours limite la mise en place du nombre d'enseignes à deux pour le projet sollicité.

Considérant qu'après examen du recours introduit par la Société HAINAUT CARAVANING CENTER, la Commission de recours décide d'octroyer sous conditions le permis intégré ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

## *IV. Premier moyen*

### *IV.1. Thèse de la partie requérante*

10. Le requérant prend un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 1er, 1°, 11° et 12°, 10, et 81 à 97 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des articles 1er, 5°, a) et 6°, a), et 84 à 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, des articles D.64 et D.69 du livre Ier du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contradiction dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

11. Il fait valoir que le permis intégré attaqué autorise le projet litigieux pour une série d'installations classées mais pas pour l'activité de réparation et de construction de motor-homes, alors qu'il aurait dû la couvrir ou qu'à tout le moins, la commission de recours devait vérifier si un permis d'environnement n'était pas requis pour ces installations classées, ce que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas d'établir.

Il rappelle que l'acte attaqué autorise l'exploitation d'un showroom commercial et d'un atelier de caravanes. Il observe que la demande de permis d'environnement indique qu'elle porte sur « la transformation d'un entrepôt en show-room et atelier » et qu'il s'agit de l'extension et du déménagement d'une activité autorisée, et que les rubriques visées dans la demande concernent principalement l'exploitation d'un « commerce de véhicules automobiles, local ou terrain capable de recevoir plus de 25 véhicules automobiles destinés à la vente » ou d'un lieu d' « entretien et/ou réparation des véhicules à moteur, lorsque le nombre de fosses ou ponts élévateurs est supérieur à 3 », outre les installations connexes nécessaires au bon fonctionnement de ces activités.

Il fait valoir que, cependant, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement envisage, quant à elle, également la « construction » sur place, de camping-cars, indiquant que certains modèles seront montés « sur des châssis vierges directement en atelier ».

Il en déduit que la demanderesse de permis aurait dû solliciter l'octroi d'une autorisation particulière pour cette activité, *quod non*, alors que la « construction et l'assemblage de véhicules automobiles » ou la « fabrication de carrosseries, remorques et caravanes » sont soumis à autorisation ou déclaration. Il cite les rubriques pouvant être concernées « en fonction de la modalité exacte des activités et de l'ampleur de la production ». Il fait grief à la notice d'évaluation des incidences d'afficher une volonté de production, sans toutefois en préciser l'ampleur et les modalités, à la commission de recours de ne pas avoir vérifié si un permis d'environnement n'était pas nécessaire à cet égard, et à l'acte attaqué de n'aborder nullement cette problématique.

*IV.2. Thèse de la partie adverse*

12. La partie adverse répond que, dans un courriel du 1er mars 2019, la bénéficiaire du permis indique que la construction de camping-cars ne constitue pas une activité visée par le projet litigieux qui, aux termes de la demande de permis, ne consiste qu'en « la création d'un commerce et d'un centre de maintenance, de dépôt et de présentation de camping-cars et de caravanes au sein d'un bâtiment existant, d'une surface commerciale nette de 9.800 $m^2$ ».

Elle observe que cela est confirmé par le dossier de demande, aux termes duquel l'atelier n'a pour fonction que « d'assurer l'entretien et la réparation des camping-cars » et qui, en effet, décrit le projet comme suit :

« Transformation d'un entrepôt en show-room et atelier pour camping-car et caravanes. Abattage d'arbres et modification du relief du sol. Nouvelle enseigne ».

Elle précise que, comme l'indique la bénéficiaire du permis dans le courriel précité, la surface du site est, en tout état de cause, nettement insuffisante pour la construction de camping-cars et caravanes.

Elle conclut qu'aucune autorisation spécifique ne devait donc être sollicitée.

*IV.3. Mémoire en réplique*

13. Le requérant réplique que le courriel précité, postérieur à la délivrance du permis intégré, ne peut modifier la portée du dossier soumis initialement à l'autorité compétente, celle-ci étant liée par la demande et devant statuer sur la base de son contenu. Il revient sur la teneur de la notice d'évaluation des incidences et observe que la partie intervenante n'explique pas pourquoi elle-même y mentionne son intention de « monter » des camping-cars ni ne la remet en cause.

Il constate que la société demanderesse semble restreindre la notion de construction au processus complet de fabrication de véhicules motorisés, séparant les fonctions de fabrication et d'assemblage, pour pouvoir affirmer qu'elle n'a pas l'intention de « procéder à la fabrication des camping-car ». Il considère qu'une telle interprétation est contraire au décret du 11 mars 1999 précité qui impose, pour l'exercice de toute activité classée, l'obtention préalable d'un permis d'environnement, qu'en l'espèce, deux rubriques d'installations classées sont

potentiellement concernées, à savoir « la construction et l'assemblage de véhicules automobiles » et « la fabrication de carrosseries, remorques et caravanes », que celles-ci ne sont donc pas limitées à un processus de construction globale mais qu'il suffit qu'une des étapes de la production soit envisagée pour qu'elles s'appliquent.

14. Il fait valoir qu'il n'est pas illogique que la description du formulaire de demande ne mentionne pas l'assemblage de camping-cars puisqu'en l'occurrence, la pièce où elle figure est le formulaire de demande de permis d'urbanisme qui n'aborde que les aspects urbanistiques du projet. Il conclut que la demande portait bien sur l'assemblage de camping-cars et que si telle n'était pas l'intention de son auteur, la demande eût dû être modifiée ou réintroduite.

Il insiste sur le fait que le courriel précité du 1er mars 2019 ne peut modifier la portée du projet initial ni dès lors corriger l'illégalité découlant du permis délivré, en tant que les autorisations requises n'ont pas toutes été sollicitées ni, partant, octroyées.

*IV.4. Thèse de la partie intervenante*

15. La partie intervenante fait valoir que la demande de permis intégré vise explicitement, notamment, l'affectation des lieux comme atelier « pour camping-car et caravanes », que l'auteur de l'acte attaqué ne se méprend pas sur l'objet de la demande dès lors qu'il octroie le permis intégré consistant en la création, notamment, « d'un centre de maintenance » de camping-cars et de caravanes au sein d'un bâtiment existant, et que le requérant admet que, parmi les activités principales du projet, on retrouve « l'exploitation [...] d'un lieu d' "entretien et/ou réparation de véhicules à moteur" », ce qui constitue une installation de classe 2 reprise sous le numéro de rubrique 50.20.01.02 par l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées. Elle conclut qu'en tant que le moyen vise l'absence d'autorisation pour une activité de réparation, il manque en fait.

16. Par ailleurs, elle expose que le projet ne prévoit pas une activité de « construction de motor-homes », que l'objet de la demande consiste bien en la « transformation d'un entrepôt en show-room et atelier pour camping-car et caravanes », que l'intitulé de l'acte attaqué ne mentionne également que « la création d'un commerce et d'un centre de maintenance, de dépôt et de présentation de camping-car et de caravanes au sein d'un bâtiment existant » et qu'en conséquence, l'acte attaqué ne vise en aucun cas l'octroi d'un permis intégré pour

l'exploitation d'une activité de construction de motor-homes mais uniquement la création d'un commerce avec atelier de maintenance.

Elle affirme que sa prétendue volonté d'« exercer une production de véhicules motor-homes » procède d'une erreur matérielle affectant la notice d'évaluation des incidences, qui n'a pas entraîné d'erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse, puisque celle-ci n'a délivré aucune autorisation relative à cette activité. Elle conclut au caractère hypothétique du moyen.

*IV.5. Derniers mémoires*

*A. Dernier mémoire de la partie intervenante*

17. Dans son dernier mémoire, la partie intervenante rappelle que l'acte attaqué autorise précisément « la création d'un commerce et d'un centre de maintenance, de dépôt et de présentation de camping-car et de caravanes au sein d'un bâtiment existant, d'une surface commerciale nette de 9.800 $m^2$ », moyennant certaines conditions. Elle souligne qu'il identifie clairement l'objet de la demande de permis intégré et les activités classées visées par l'autorisation, telles que reprises sous les onze rubriques qu'il reproduit.

Elle réaffirme que la demande ne porte pas sur « la construction et le montage, sur place, de camping-cars », qu'en effet, comme précisé dans le courriel précité, le projet ne vise pas « le montage de camping-cars », que la partie adverse a statué uniquement sur l'objet de la demande et qu'ainsi, le permis attaqué ne porte pas sur le montage de camping-cars, de sorte qu'elle n'est pas autorisée à « monter certains camping-cars sur des châssis vierges directement en atelier ».

18. À son estime, en visant les rubriques qui « pourraient être concernées, en fonction de la modalité exacte des activités et de l'ampleur de la production », le requérant tente de modifier sa demande de permis en lui attribuant des intentions qu'elle n'a pas dans le cadre de son projet. Elle fait observer qu'à supposer qu'elle vienne à exercer une activité autre que celle visée par l'acte attaqué ou toute autre autorisation, une telle activité serait exercée de manière infractionnelle et que les éventuelles contestations liées à l'exécution du permis intégré ne sont pas de la compétence du Conseil d'État mais de celle des tribunaux de l'ordre judiciaire.

En l'occurrence, elle considère que la partie adverse n'a commis aucune erreur en limitant son appréciation de la demande de permis à ce qui était précisément demandé. Elle conteste qu'elle eût dû modifier sa demande ou en

introduire une nouvelle si elle n'avait pas l'intention de monter des camping-cars, alors qu'au contraire, c'est si elle avait eu l'intention de monter de camping-cars qu'elle aurait dû modifier sa demande.

Elle soutient que le fait que la notice d'évaluation des incidences mentionne erronément une activité non sollicitée dans la demande de permis n'est pas en soi illégal, ni de nature à rendre l'acte attaqué illégal, dès lors que la partie adverse s'est bien prononcée sur la demande de permis telle que sollicitée. Au demeurant, elle s'interroge sur l'intérêt au moyen, en tant que le requérant dénonce le fait que l'acte attaqué ne vise pas les autorisations permettant de mettre en œuvre un projet plus important que celui qui est autorisé.

*B. Dernier mémoire de la partie requérante*

19. Dans son dernier mémoire, le requérant réplique qu'outre le formulaire de demande d'implantation commerciale, la procédure d'octroi d'un permis intégré nécessite le dépôt des formulaires conformes aux articles 16 et 17 du décret relatif au permis d'environnement et aux articles D.IV.26 et suivants du Code du développement territorial (CoDT). Il précise qu'en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, la demande doit comprendre les formulaires *ad hoc* comprenant les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet et de ses incidences, notamment les plans, et le document idoine d'évaluation des incidences sur l'environnement, et qu'il en va de même en ce qui concerne le volet urbanistique, pour les documents requis en application de l'article R.IV.26-1 du CoDT.

Il en déduit que c'est l'ensemble des informations contenues dans ces documents qui permettent d'identifier précisément l'objet de la demande et, partant, de déterminer, avec les motifs et le dispositif de la décision, ce qui est autorisé.

À son estime, on ne peut, en l'espèce, se satisfaire de la seule mention inscrite dans l'encadré relatif à « la description succincte du projet et de ses principaux impacts » ou dans l'encadré relatif à la « description succincte du projet » du formulaire relatif au permis d'urbanisme, dès lors que les mentions qui y sont inscrites ne visent qu'à formaliser de manière générale l'objet du permis mais ne délimitent pas avec précision ce qui est *in fine* autorisé par l'acte attaqué. Il considère que l'objet exact du projet est certes défini par ces mentions mais également par l'ensemble des autres informations du dossier de demande et, donc, notamment, par les plans déposés et la notice d'évaluation des incidences. Il souligne que celle-ci est le document « reprenant les principaux paramètres

écologiques du projet et mettant en évidence ses effets sur l'environnement » et qu'elle a trait au projet tel que concrètement conçu par le demandeur.

Il conclut qu'en l'espèce, il n'y a pas une convergence totale entre les mentions inscrites dans les formulaires de demande et la notice d'évaluation des incidences, que l'acte attaqué ne comprend pas d'explication à cet égard et qu'il n'est pas possible de s'assurer que l'autorité a bien décidé en connaissance de cause.

*IV.6. Examen*

20. L'article D.65 du livre I$^{er}$ du Code de l'environnement, tel qu'alors applicable, impose qu'un document d'évaluation des incidences sur l'environnement soit annexé à toute demande de permis.

L'article D.67, § 3, du même code dispose notamment comme il suit :

« La notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences comportent au minimum les informations suivantes :

1° une description du projet comportant des informations relatives à son site, à sa conception et à ses dimensions ;
2° les données nécessaires pour identifier et évaluer les effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement ».

L'article D.69 du même code, quant à lui, précise que l'autorité compétente apprécie les incidences du projet en prenant en considération la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

21. La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité de refuser ou délivrer un permis en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation. Elle doit dès lors contenir des renseignements complets, précis et exacts. Les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si celle-ci a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière. L'autorité peut en effet se fonder sur d'autres pièces du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, telles des pièces du dossier de la demande, les informations recueillies au cours de l'enquête publique et les avis recueillis dans le cadre de l'instruction de la demande.

À cet égard, il appartient en principe à celui qui dénonce les lacunes ou les insuffisances de la notice de rendre raisonnablement plausible que ces défauts ont été de nature à induire en erreur l'autorité administrative ou l'ont empêchée de statuer en connaissance de cause.

22. Par ailleurs, 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 à portée individuelle 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. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

23. En l'espèce, tant le « formulaire général des demandes de permis d'environnement et de permis unique » que le document de « demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte » décrivent l'objet du projet litigieux de la manière suivante :

« Transformation d'un entrepôt en show-room et atelier pour camping-car et caravanes. Abattage d'arbres et modification du relief du sol. Nouvelle enseigne ».

Onze rubriques du permis d'environnement sont visées au point IV.2 du premier des formulaires susvisés, rubriques qui concernent principalement l'exploitation d'un commerce de véhicules automobiles et un atelier d'entretien et de réparation de ceux-ci. Cependant, aux termes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, jointe à la demande, la société demanderesse évoque également la construction et le montage, sur place, de camping-cars. La notice est rédigée comme il suit :

« Mention des modalités d'opération ou d'exploitation (procédés de fabrication, ateliers, stockage,…) :

Stockage de camping-cars neufs de démonstration, de location, d'hivernage ou d'occasion.

Stockage de pièces détachées servant à la réparation ou à la construction des camping-cars.

Certains modèles de camping-car seront montés sur des châssis vierges directement en atelier ».

Au vu de leur précision, il n'est pas possible de considérer que les deux derniers alinéas procèdent d'une « erreur matérielle », comme l'allègue la partie intervenante.

24. En conséquence, il y a lieu de constater que la demande porte à tout le moins sur la « construction » ou le montage de certains modèles de camping-cars « directement en atelier » et que, partant, l'octroi d'une autorisation particulière devait être sollicité pour ces activités, dès lors que la « construction et l'assemblage de véhicules automobiles » ou la « fabrication de carrosseries, remorques et caravanes » sont des activités reprises, en fonction de la capacité de production, aux rubriques 34.10.01B, 34.10.02.B, 34.10.03.B, et 34.20.01.B, 34.20.02.B, 34.20.03.B de la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, liste reprise dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 précité, tel qu'alors applicable.

Il ne ressort cependant pas du dossier de demande que l'application de ces rubriques a été sollicitée par la bénéficiaire du permis pour ces installations classées, alors qu'il apparaît de la notice d'évaluation des incidences qu'elle entend entreprendre, notamment, une activité de montage de camping-cars sur le site. Il ne ressort pas non plus de la motivation de la décision attaquée que l'autorité a vérifié dans quelle mesure un permis d'environnement était nécessaire pour ces installations classées non sollicitées et a autorisé une de ces activités en connaissance de cause.

25. Le courriel du 1er mars 2019 dont le mémoire en réponse fait état est postérieur à la délivrance du permis intégré attaqué. Il ne peut donc pallier la lacune susvisée relevée dans le dossier de demande tel que soumis à l'autorité et sur la base duquel elle devait se prononcer. Postérieur à l'acte attaqué, il n'est pas non plus de nature à avoir corrigé une prétendue erreur matérielle, au demeurant non établie, contenue dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Il convient également de relever que, dans ce courriel, la partie intervenante indique qu'elle ne « fabriquera » pas des camping-cars mais qu'elle n'écarte pas la possibilité que certains camping-cars soient « montés sur des châssis vierges directement en atelier ». Comme l'expose le requérant, elle semble restreindre la notion de construction au processus complet de fabrication en scindant les fonctions d'assemblage et de fabrication, alors qu'il s'agit dans les deux cas d'installations classées qui pourraient relever des rubriques 34.10 ou 34.20 précitées et nécessiter un permis d'environnement au sens du décret du 11 mars 1999.

L'assemblage de châssis vierges, même à petite échelle, requiert une autorisation préalable qui n'a pas été sollicitée. Si la bénéficiaire du permis n'avait pas l'intention de monter des camping-cars, contrairement à ce qu'elle a indiqué dans la notice d'évaluation des incidences, elle eût dû modifier sa demande ou en introduire une nouvelle.

26. Il résulte de ce qui précède que la notice d'évaluation des incidences jointe à la demande de permis unique n'était pas libellée de manière précise et n'a pas permis à l'autorité de se prononcer en pleine connaissance de cause sur le projet qui lui était soumis. Il ne ressort pas non plus des motifs de l'acte attaqué que son auteur a pu être informé plus adéquatement, par d'autres documents, sur les installations effectivement prévues par le projet. En conséquence, au regard de la notice d'évaluations des incidences, telle que déposée à l'appui de la demande de permis, les autorisations requises n'ont été ni sollicitées, ni autorisées.

Dans la mesure qui précède, le premier moyen est fondé.

*V. Deuxième moyen*

*V.1. Thèse de la partie requérante*

27. Le requérant prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles D.50 et D.64 du livre I$^{er}$ du Code de l'environnement, des articles D.I.1 et D.IV.40 du CoDT et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

En substance, il constate que le permis attaqué autorise, sous condition, l'implantation et l'exploitation d'un parking de 32 emplacements sis au sud du terrain du projet et un accès secondaire par la rue de Wayaux, aux termes d'une motivation inadéquate, qui ne rencontre pas les observations émises par les autorités et instances compétentes, et formulées par les tiers intéressés lors de l'enquête publique.

28. Il rappelle la teneur de divers avis émis à propos de la rue de Wayaux, notamment par le collège communal de Charleroi et IGRETEC, et des réclamations déposées à cet égard, de même que ce qu'en ont pensé les fonctionnaires compétents en première instance et la direction des Permis et Autorisations. Il en retient que les instances et tiers intéressés demandaient la suppression du parking sud, celle de l'accès par la rue de Wayaux, la création d'un écran brise-vue et l'implantation d'arbres le long de la parcelle.

Il fait grief à la partie adverse de ne pas expliquer, au regard des avis émis, pourquoi l'accès secondaire et le parking sud sont admissibles compte tenu de la proximité de l'habitat avoisinant et alors qu'au vu du recours administratif de la partie intervenante, cela n'est pas nécessaire à la réalisation du projet. Il estime que

la motivation de l'acte attaqué est inadéquate en ce qui concerne la suppression de la zone verte au sud du terrain qui constitue une zone tampon, d'autant plus que la mise en œuvre d'un périmètre ou dispositif d'isolement est requise en application de l'article D.II.28 du CoDT. Il considère que la condition relative à l'usage de l'accès secondaire par le personnel est contradictoire, dès lors qu'elle prévoit, d'une part, que l'accès sud est uniquement réservé au personnel et aux services de secours mais, d'autre part, que les services de livraison, les visiteurs et le personnel doivent utiliser l'accès nord. Enfin, il reproche à l'autorité délivrante de ne pas expliquer les raisons pour lesquelles elle n'accède pas à la demande de création d'un écran brise-vue et d'implantation d'arbres le long de la parcelle et de la rue de Wayaux.

*V.2. Thèse de la partie adverse*

29. La partie adverse répond qu'il ressort de l'acte attaqué que la commission de recours a pris en considération, lors de l'examen du volet « urbanisme » de la demande, les avis des différentes instances consultées et les réclamations des riverains défavorables à l'aménagement d'un accès et d'un parking au sud du site hébergeant le projet. Elle observe que la motivation de l'acte attaqué fait aussi état de l'audition du 13 septembre 2018 lors de laquelle la bénéficiaire du permis a confirmé que l'accès sud serait secondaire, réservé au personnel et à certains services, ce qui est d'ailleurs confirmé dans la notice d'évaluation des incidences.

30. Elle renvoie au recours administratif du 26 juin 2018 qui mentionne l'existence d'un accès au site d'implantation depuis la rue de Wayaux et qu'aucune servitude ne prend place à cet endroit, seule une convention ayant été signée par le requérant et l'ancienne propriétaire du site, impliquant le respect de certaines conditions qui ne lient en aucun cas la partie intervenante. Elle expose, à cet égard, qu'après avoir entendu les différentes parties et analysé le dossier, la commission de recours a constaté que les clients auront accès au parking situé au nord, par la servitude de passage depuis l'avenue des États-Unis, à l'exclusion de la rue de Wayaux, et qu'elle a, partant, décidé de délivrer le permis à la condition que la société demanderesse respecte son engagement, à savoir réserver l'accès sud du projet au personnel et aux services de secours.

À son estime, la lecture de l'acte attaqué permet de comprendre que le fait que le personnel soit également mentionné pour l'accès nord du site est une erreur de plume, n'ayant pas d'impact sur l'appréciation de la situation par la commission de recours. Elle fait valoir que si le recours administratif fait état du nombre suffisant de places sur le parking nord pour la clientèle et pour le personnel, il n'en demeure pas moins qu'un parking dédié au personnel constitue une facilité et

qu'en conséquence, la commission de recours a pu considérer que l'existence du parking sud ne portait pas préjudice aux riverains et y donner son accord sous réserve d'une fréquentation limitée de celui-ci.

31. Par ailleurs, elle relève qu'aucune suppression de la zone tampon située au sud du bâtiment n'est prévue par le projet litigieux. Elle explique qu'afin de garantir l'accès au hangar n° 1 via une porte sectionnelle, seul un accès de 4 mètres de largeur en dalles « gazon » est réalisé parallèlement à la façade sud du bâtiment au sein de cette zone tampon. Elle précise que la commission de recours a considéré que cet accès, par sa nature secondaire, est justifié, que les autres accès au bâtiment sont à privilégier et qu'en dehors de cet accès, l'ensemble restera engazonné, ce qui implique le maintien de la zone tampon avec le voisinage.

32. Elle insiste sur le fait que si la synthèse des réclamations de l'enquête publique, telle que reprise dans l'acte attaqué, mentionne l'existence d'une convention conclue avec l'un des riverains de la rue de Wayaux, obligeant le propriétaire de l'établissement à maintenir en place un écran végétal, il reste que cette convention ne lie que les parties contractantes, ce qui exclut la partie intervenante. Elle considère que, partant, il n'appartenait pas à l'autorité compétente d'y répondre et qu'en outre, l'acte attaqué permet au réclamant de comprendre les raisons pour lesquelles sa réclamation est rejetée.

*V.3. Mémoire en réplique*

33. Le requérant réplique que la partie adverse se méprend sur la notion de zone tampon et sur l'utilisation du parking, dans la mesure où ce qui ressort des nombreux avis émis durant l'instruction de la demande, c'est principalement le problème posé par le projet litigieux en raison de son implantation et de l'accès à la partie sud de la parcelle le long des habitations existantes. Il fait valoir qu'eu égard à la proximité des habitations, la compatibilité du projet avec le voisinage passe par la prise en compte et la réduction des nuisances du projet envers ces habitations.

Il indique que c'est en ce sens que les instances et autorités compétentes amenées à se prononcer ont estimé que l'exploitation du parking secondaire et le passage par la rue de Wayaux ne peuvent être autorisés compte tenu des incidences sur les habitations voisines.

34. Il constate que la commission de recours s'écarte de ces avis et autorise le parking sud, au motif que celui-ci et son accès sont « secondaires », c'est-à-dire uniquement réservés au personnel et aux services de secours. Il considère que, pour autant qu'elle ait guidé l'action de l'autorité, cette motivation n'est cependant

pas adéquate, dès lors qu'une telle proposition avait déjà été formulée lors de l'instruction en première instance mais avait été refusée par toutes les instances consultées en tant que l'implantation du parking ne permettait pas de maintenir la zone tampon et que, bien que secondaire, l'utilisation de l'accès depuis la rue de Wayaux engendrerait d'importantes nuisances pour les riverains. Il conclut que la qualité de « secondaire » du parking ne permet pas de rencontrer l'appréciation émise par les instances consultées.

Il ajoute que la notion même d' « accès secondaire » est discutable, dès lors que c'est la restriction de l'utilisation de l'accès aux cas d'urgences qui, selon le fonctionnaire délégué, le rend secondaire, tandis que, pour la commission de recours, c'est son utilisation de manière générale par le personnel et de manière accessoire par les services de secours. Il considère qu'étant donné le nombre d'emplacements de parking prévus (32 unités), les riverains devront subir de nombreuses allées et venues au pied de leur jardin et que ces nuisances seront aggravées par le passage des véhicules automobiles du personnel via la rue de Wayaux, forcément avant les heures d'ouverture, après l'heure de fermeture et les week-ends, selon la même configuration.

Il constate que la partie adverse admet elle-même que l'utilisation du parking sud est mue par un souci de « facilité » plus que de nécessité, ce qui ne peut fonder le choix de l'autorité, au regard des nuisances provoquées et de la quantité suffisante d'emplacements du parking nord.

35. Il rappelle que la critique sur la carence des motifs de l'acte attaqué est double, à savoir une absence de motif quant aux raisons amenant l'autorité à déconsidérer l'avis des fonctionnaires technique et délégué sur la problématique des accès et parking sud, et une motivation insuffisante concernant la suppression de la zone tampon implantée à cet endroit du site.

À son estime, il ne s'agit donc pas seulement de constater que la création du parking et de l'accès sud provoquera des incidences supplémentaires mais également que la suppression de la zone tampon va réduire la protection face à ces nuisances. Il souligne qu'à cet égard, la mise en place concrète de cette zone tampon, fût-elle issue d'une convention privée, est utile pour une appréhension correcte du dossier et de ses incidences, quant au souci de sauvegarder la tranquillité des réclamants, et permettre à la partie adverse de statuer en connaissance de cause, de sorte que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante, celui-ci ne faisant aucune référence à la convention précitée, ni même aux éléments lui permettant de comprendre ou de réfuter les allégations des réclamants.

36. Il soutient qu'affirmer qu'aucune servitude de passage n'existe sur le site est erroné, dès lors que son épouse et lui disposent d'un garage au fond de leur parcelle, dont l'entrée donne sur le chemin de Wayaux, aujourd'hui intégré dans la propriété de la partie intervenante mais qu'à l'origine, ce chemin, aujourd'hui privatisé, était un sentier communal qui leur permettait d'accéder à leur garage. Il énumère les actes notariés ou autres s'étant succédés, qui attestent de l'existence d'une servitude au droit de ce passage, au profit des époux.

*V.4. Thèse de la partie intervenante.*

37. La partie intervenante rappelle que l'autorité délivrante n'est pas tenue de répondre spécifiquement à chaque critique formulée à l'encontre du projet mais que l'acte attaqué doit, fût-ce globalement, permettre aux réclamants de comprendre les raisons de la décision de l'autorité.

Elle fait valoir qu'en l'espèce, l'autorité délivrante a eu égard aux observations émises tant par les autorités et instances compétentes que par les tiers intéressés dans le cadre de l'enquête publique et que cela ressort de la motivation de l'acte attaqué, notamment en ce qu'il reproduit l'avis de la DGO4 du 31 août 2018, dont elle rappelle de larges extraits et dont elle conclut que l'autorité décidante a pris en considération les objections formulées sur le projet.

38. S'agissant de l'admissibilité du parking sud et de l'accès secondaire au vu de la proximité de l'habitat avoisinant, elle reprend les raisons pour lesquelles ils ont été autorisés par la partie adverse, sous une condition précise, l'acte attaqué résumant en outre la réunion du 13 novembre 2018 déjà citée et ce qu'elle a accepté à cette occasion.

S'agissant de la prétendue contradiction de la condition *sub* 6) de l'article 2 du dispositif de l'acte attaqué, prévoyant que le personnel peut utiliser les accès nord et sud du site, elle considère qu'elle n'est pas en mesure de remettre en cause le caractère secondaire de l'accès ou du parking sud. Elle n'aperçoit pas en quoi cette possibilité pour le personnel peut causer grief au requérant et en conclut que les motifs de l'acte attaqué sur ce point sont adéquats, et ne sont ni contradictoires ni constitutifs d'erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse.

S'agissant de la prétendue suppression de la zone tampon au sud, elle la conteste, rappelant les termes de la condition *sub* 7) de l'article 2 du dispositif de l'acte attaqué et estimant que son maintien ressort aussi de la condition *sub* 4), de sorte que l'autorité délivrante n'était pas tenue de motiver sa décision au regard

d’une prétendue suppression de la zone tampon au sud du site, qu’elle n’autorise en réalité pas. Elle ajoute que le projet est bien conforme à l’obligation de prévoir un périmètre ou un dispositif d’isolement qui découle de l’article D.II.28 du CoDT, dès lors que c'est la zone tampon existante et maintenue par le projet qui le constitue.

S’agissant de l’absence de motif quant au fait de ne pas accéder à la demande de création d’un écran brise-vue et de l’implantation d’arbres le long de la parcelle et de la rue de Wayaux, elle fait valoir que la critique repose sur le postulat erroné que le permis permet la suppression de la zone tampon et que le projet ne prévoit aucun dispositif d’isolement de l’accès secondaire et du parking sud, *quod non*, comme cela ressort notamment de photos annexées à la demande de permis et de la notice d’évaluation des incidences sur l’environnement. Elle en conclut que les observations émises à cet égard n’étaient pas pertinentes et que l’autorité délivrante n’était pas tenue d’y répondre spécifiquement.

*V.5. Derniers mémoires*

*A. Dernier mémoire de la partie intervenante*

39. Dans son dernier mémoire, la partie intervenante insiste sur le caractère préexistant de l’accès sud par rapport à la demande de permis, sur le fait que l’accès et le parking sud sont autorisés moyennant des conditions claires, que celles-ci sont reprises de l’avis du 15 mai 2018 du fonctionnaire délégué, que la zone tampon est maintenue puisqu’elle doit rester en l’état, et que l’accès sud, réservé au personnel et aux services de secours, est donc bien « secondaire ». Cela démontre, selon elle, que la partie adverse a eu régulièrement égard aux objections soulevées.

Elle maintient que la possible utilisation par le personnel tant de l’accès nord que de l’accès sud n’enlève rien au caractère « secondaire » de celui-ci et n’est pas contradictoire avec le reste des conditions. Elle renvoie aux plans de la demande de permis qui confirment le caractère secondaire de l’accès sud. Elle indique qu’au demeurant, en pratique, aucun véhicule ni aucune personne, pas même son personnel, n’accède à son site par l’accès de la rue de Wayaux.

40. S’agissant de la question de la servitude de passage, elle explique qu’elle a trait à la fermeture de l’accès sud aux habitants de la rue de Wayaux, déplorée par ceux-ci sans toutefois objecter sur la demande de permis elle-même, et qu’il s’agit d’un litige civil entre les parties, ne ressortissant pas à la compétence de la partie adverse, dans la mesure où elle est étrangère au bon aménagement du territoire. À l’instar de la partie adverse, elle considère que celle-ci n’avait donc pas à répondre spécifiquement sur ce point.

Elle observe que rien dans les motifs de l'acte attaqué ne modifie, ne supprime ou ne confirme la « servitude de passage » litigieuse, ce qu'au demeurant, la partie adverse n'aurait pas pu faire, de sorte que la critique visant l'absence de réponse sur le non-respect d'une servitude est étrangère à l'acte attaqué et n'est pas susceptible d'exercer quelque influence sur le sens de la décision prise.

41. Par ailleurs, elle fait valoir que la critique du moyen est exclusivement liée à la question de la création d'un parking sud et qu'à supposer le grief fondé, *quod non*, il y a lieu de relever que le parking litigieux, dont le caractère secondaire est souligné, constitue un aménagement indépendant du reste du projet, de sorte qu'au vu de l'importance des autres aménagements et de l'activité projetés et au regard de la balance des intérêts en présence, il convient de limiter l'annulation éventuelle de l'acte attaqué aux seules 32 places du parking sud, aux fins de garantir la préservation de la zone tampon.

*B. Dernier mémoire de la partie requérante*

42. Dans son dernier mémoire, le requérant conteste que la zone tampon soit maintenue en ce qui concerne sa parcelle, pour la raison qu'il rappelle.

Il considère que les développements de la partie intervenante démontrent l'insuffisance des motifs de l'acte attaqué pour expliquer en quoi le maintien d'une zone tampon n'est pas pertinent au regard des caractéristiques particulières de cette zone du site et qu'en se bornant à limiter l'accès à cet espace, l'acte attaqué ne répond pas adéquatement aux remarques émises.

43. À son estime, il faut convenir que « l'ensemble des instances et autorités amenées à statuer dans ce dossier ont formulé une appréciation divergente de celle de la commission de recours » et il est notamment inexact de soutenir que la partie adverse s'est conformée à l'avis du fonctionnaire délégué du 15 mai 2018, alors que son avis prônait précisément l'interdiction de l'utilisation de la zone par le personnel et que c'est à cette condition qu'il a considéré que l'espace sud pouvait être qualifié de « secondaire ». Il observe que cet avis a d'ailleurs été confirmé en termes identiques dans la décision de refus des fonctionnaires délégué, technique et des implantations commerciales.

Dès lors que l'acte attaqué autorise la création et l'utilisation des parking et passage sud litigieux, il constate que ceux-ci ont donc vocation à être utilisés, que, partant, la contradiction de la condition *sub* 6) du permis ne peut être comprise et qu'il ne peut s'agir uniquement d'une erreur de plume. Il continue de contester,

précisément au regard de l'utilisation qui peut en être faite, que ces parking et passage sud soient « secondaires », pour les raisons qu'il indique, prenant notamment appui sur le constat d'un architecte-expert par lui consulté en juin 2022 et un rappel à l'ordre de la Ville d'avril 2021.

44. Concernant la perturbation visuelle et les éléments de protection visuels, il juge lacunaires les informations données sur l'aménagement futur de la zone tampon litigieuse. Il considère que les renseignements présents dans la demande de permis ou la notice d'évaluation des incidences ne ressortent pas des plans y annexés, de sorte qu'ils ne sont pas étayés.

Il affirme que la situation prévalant avant le rachat du hangar par la partie intervenante était moins impactante que le projet litigieux. Il compare les situations de la manière suivante :

- zone tampon non construite et non exploitée / suppression et création d'un parking de 32 emplacements ;
- interdiction de passage / réutilisation du passage ;
- implantation de barrières végétales et de barrières en bois / maintien et prolongement de la barrière végétale.

Il en déduit qu'en même temps que les nuisances augmentent, la protection diminue. Ainsi fait-il valoir que le prolongement de la haie et la plantation de quelques arbres ne suffisent pas à compenser la perte de la zone tampon, ni, en tout cas, la transformation de la zone en parking et l'exploitation du passage, et que l'ajout de quelques arbres est incapable de garantir une protection identique pour les riverains ou de réduire les nuisances supplémentaires attendues. Il ajoute que les modalités de l'implantation des haies et les essences des arbres sont inconnues, alors que ces données sont essentielles pour juger de l'efficacité du dispositif d'isolement.

45. À propos de la servitude de passage, il maintient que, peu importe la qualification exacte du droit de passage dont il bénéficiait, cet élément, mis en exergue durant l'enquête publique, fait partie des « conditions locales du bon aménagement des lieux ».

*V.6. Examen*

46. Comme rappelé dans le cadre du premier moyen, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif à portée individuelle 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. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsque, lors d'une enquête publique, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Notamment, la motivation de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, l'autorité administrative s'écarte, le cas échéant, des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande. Par ailleurs, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

L'étendue de la motivation est proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées. Notamment, il n'appartient pas à l'autorité administrative de répondre aux réclamations non pertinentes. Ainsi, l'autorité n'est pas tenue de répondre dans la motivation du permis à une critique qui ne porte pas sur le projet en tant que tel.

47. En l'espèce, il ressort du dossier administratif qu'aux différents stades de la procédure ayant conduit à la délivrance du permis intégré attaqué, la création d'un parking de 32 emplacements au sud du site, soit directement à l'arrière des jardins des riverains, à la place d'une zone tampon triangulaire végétalisée, a fait l'objet d'avis défavorables émanant des instances consultées et a été contestée lors de l'enquête publique. Étaient également demandées dans ce cadre, en référence à la servitude dont bénéficient le requérant et son épouse, la suppression de l'accès par la rue de Wayaux et le maintien du portail, ainsi que la création d'un écran brise-vue et l'implantation d'arbres le long de la parcelle.

Dans la décision de refus du permis intégré du 5 juin 2018, les fonctionnaires délégué, technique et des implantations commerciales ont notamment souligné que « l'accès sud doit rester secondaire et que la parcelle doit être préservée de toute construction, dépôt ou activité (zone tampon) ; que les emplacements pour le personnel seront supprimés ; que le personnel utilisera dès lors le parking situé à l'entrée nord ».

Dans son recours administratif, la partie intervenante a, quant à elle, fait valoir que l'accès par la rue de Wayaux n'est grevé d'aucune servitude au profit des propriétés voisines et que la convention dont se prévalent les consorts Jourion-Renoir concerne une activité économique différente et, n'imposant d'obligations personnelles que dans le chef des parties contractantes, ne la lie pas. Elle a souligné qu'il ne s'agit que d'un accès secondaire, non destiné à la clientèle, et que les emplacements de parcage projetés du côté de la rue de Wayaux sont exclusivement destinés aux employés de l'entreprise. Elle a ajouté, sur la question de l'intégration au cadre bâti et non bâti, les éléments suivants :

« Le long de la limite entre la zone d'habitat et la zone d'activité économique industrielle au plan de secteur, un alignement d'arbres et des haies sont également projetés depuis l'entrée principale du site jusqu'à l'accès secondaire situé rue de Wayaux. À cette hauteur, outre la création d'une telle barrière visuelle par rapport à l'habitation voisine, le projet vise encore à conserver au maximum le caractère végétalisé de cette partie de la zone en créant un espace d'emplacements de parcage végétalisé et constitué, entre autres, de dalle de gazon ».

Elle indiquait également qu'à son estime, une zone tampon n'était pas requise, eu égard à la nature et la configuration de l'activité commerciale projetée, de sorte que les emplacements de parcage prévus du côté de la rue de Wayaux ne devaient pas être supprimés, tout en concluant *in fine* qu' « au niveau de l'accès principal audit site, des emplacements de parcage sont déjà projetés en nombre suffisant tant pour la clientèle que pour les employés ».

Dans sa proposition de décision de refus du 31 août 2018, la DGO4 n'aborde pas la question de l'accès par la rue de Wayaux et du nouveau parking. Elle relève cependant que « selon le "plan de mesurage avec mention des différentes servitudes" établi par Monsieur le géomètre [Ph. C.], il appert manifestement que 2 servitudes de passage existent bel et bien et grèvent le site de la parcelle en question : l'une à partir de l'avenue des États-Unis (en jaune sur le plan) et l'autre à partir de la rue de Wayaux (en rose fuschia), contrairement donc à ce qu'affirme la demanderesse dans son recours ».

48. Par l'acte attaqué, la commission de recours décide que le projet ne compromet pas la destination générale de la zone ni son caractère architectural pour autant qu'il réponde aux conditions émises par elle. D'une part, elle relève que la SA Hainaut Caravaning Center « accepte que le parking situé au sud du site ne soit pas affecté aux clients, mais uniquement à son personnel et éventuellement à certaines livraisons ». Elle en conclut qu' « à cette condition, l'accès à la rue de Wayaux sera un passage secondaire » et que « les clients auront accès au parking situé [au] nord exclusivement par la servitude de passage et ne pourront entrer par la

rue de Wayaux ». D'autre part, elle prévoit, à l'article 2 du dispositif de l'acte attaqué, les conditions suivantes :

« 6) l'accès SUD est un accès "secondaire", uniquement destiné au personnel et aux services de secours. Les services de livraisons, les visiteurs et le personnel devront utiliser l'accès NORD ;

7) seul un accès de 4 m de largeur en dalles gazon remplies de graviers sera réalisé parallèlement à la façade SUD du bâtiment, au sein de cette zone tampon ; cet accès permettra d'accéder au hangar 1 via une porte sectionnelle ; il s'agit d'un accès secondaire ; les autres accès au bâtiment sont à privilégier ; en dehors de cet accès, l'ensemble restera engazonné ».

49. Au regard des avis et observations précises émis, contestant l'accès au site par la rue de Wayaux et la création d'un parking au sud du site, cette motivation ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, la partie adverse considère que cet accès sud et ce parking sont admissibles, leur seul caractère « secondaire » ne suffisant pas à l'expliquer compte tenu de la proximité immédiate des habitations riveraines et de la zone tampon végétalisée existante au sud du site.

Par ailleurs, la motivation de la décision attaquée est effectivement contradictoire et, partant, « imprécise », en tant qu'elle prévoit, au titre d'une même condition, que l'accès sud est uniquement réservé au personnel et aux services de secours mais que le personnel « devr[a] » utiliser l'accès nord. Compte tenu des critiques précises formulées quant à la problématique de cet accès, cette contradiction ne saurait être considérée comme une simple « erreur de plume ». Il convient de relever en outre que dans son recours administratif, la demanderesse de permis précise *in fine* qu' « au niveau de l'accès principal audit site, des emplacements de parcage sont déjà projetés en nombre suffisant tant pour la clientèle que pour les employés », ce qui tend à indiquer que, même à ses yeux, le passage sud « secondaire » et le parking contesté ne sont pas indispensables à la réalisation du projet, eu égard au nombre d'emplacements de parking au nord du site.

Dans le cadre de son appréciation du bon état des lieux, la partie adverse se devait de montrer qu'elle a bien pris en considération les critiques formulées quant aux implications du projet, notamment en termes de nuisances pour les riverains immédiats, et d'indiquer les raisons pour lesquelles elle a jugé qu'il était bien compatible avec le voisinage, malgré l'accès prévu par la rue de Wayaux et la suppression de la zone tampon végétalisée au sud, transformée en parking pour le personnel de l'entreprise le long des habitations voisines. La seule circonstance que sont repris, dans le corps de la décision, les différents avis défavorables préalables

ainsi que la teneur des réclamations formulées dans le cadre de l'enquête publique ne permettent pas de pallier cette défaillance de motivation.

50. Par ailleurs, à supposer que la partie adverse se fonde sur la nature « secondaire » de l'accès au site par la rue de Wayaux et du parking sud prévu pour considérer que le projet litigieux ne suscite pas de nuisances supplémentaires pour les riverains, ce seul motif ne permet pas de comprendre en quoi leur utilisation n'engendre pas de telles nuisances, compte tenu, notamment, de la configuration du site et du nombre d'emplacements de parking prévus, soit 32 unités, à la place de la zone tampon végétalisée existante. L'argument vanté par la partie adverse selon lequel un parking dédié au personnel constitue une « facilité » ne peut être admis, vu l'absence d'examen concret en l'espèce de l'impact du projet pour les riverains immédiats.

51. L'autorité sur recours ne s'explique pas davantage sur les raisons pour lesquelles, à son estime, la zone verte située au sud du bâtiment peut être supprimée, cette zone constituant pourtant, comme le relève le fonctionnaire délégué, la zone tampon avec le voisinage telle que prévue pour les zones d'activité économique en application de l'article D.II.28 du CoDT. À cet égard, la partie intervenante ne peut être suivie lorsqu'elle soutient, dans son dernier mémoire, que la zone tampon est maintenue et que, sur ce point, l'acte attaqué a repris les conditions émises par le fonctionnaire délégué dans son avis du 15 mai 2018, alors que celui-ci indique au contraire ce qui suit :

> « que la zone triangulaire positionnée au SUD de la parcelle, actuellement engazonnée et plantée, joue le rôle de zone tampon […] ; [que] l'accès SUD doit rester secondaire et que la parcelle doit être préservée de toute construction, dépôt ou activité (zone tampon) ; que les emplacements pour le personnel seront supprimés ; que le personnel utilisera dès lors le parking situé à l'entrée NORD ».

Il ne peut en effet être allégué que la zone tampon en question n'est pas supprimée ou, en tout cas, grandement modifiée par la décision attaquée, dès lors qu'y sont autorisés 32 emplacements de parking en lieu et place d'une zone totalement végétalisée. La condition mise au permis qui impose, au sein de la zone tampon, la réalisation d'un accès de 4 mètres de largeur en dalles « gazon » parallèlement à la façade sud du bâtiment pour permettre l'accès au hangar n° 1, ne permet pas non plus de déduire que la zone tampon est maintenue. En tout état de cause, l'acte attaqué n'explique pas en quoi la modification apportée à la zone végétalisée en la transformant en parking pour le personnel, n'impacte pas négativement la situation des riverains, notamment en termes de circulation automobile.

52. L'acte attaqué ne répond pas plus à l'argument soulevé lors de l'enquête publique à propos de l'obligation de maintien d'un écran végétal, découlant de la convention conclue entre le requérant et le précédent propriétaire des lieux. Eu égard au contexte de l'espèce et bien que cette convention privée ne lie pas la partie intervenante, l'argument appelait une prise de position de la part de l'autorité délivrante, ne fût-ce que parce qu'indépendamment du caractère contraignant de la convention, les réclamants ont fait valoir que seules des conditions identiques à celles prévues dans la convention permettaient de sauvegarder leur tranquillité.

Il en va de même pour la question de la servitude de passage dont question ci-avant existant au bénéfice des consorts Jourion-Renoir, alors que la partie intervenante la mentionne elle-même dans sa demande de permis et que la DGO4, en sa proposition de décision du 31 août 2018, en reconnaît expressément l'existence.

Il résulte de ce qui précède que le deuxième moyen est fondé.

53. Il n'y a pas lieu d'examiner la demande d'annulation partielle formulée par la partie intervenante en son dernier mémoire à propos du deuxième moyen, dès lors qu'en tout état de cause le présent recours en annulation est également bien fondé en son premier moyen.

*VI. Autres moyens*

54. Les autres moyens, à les supposer fondés, ne peuvent mener à une annulation plus étendue. Il n'y a pas lieu de les examiner.

*VII. Indemnité de procédure*

55. La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,**
**LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

**Article 1er**.

Est annulée la décision du 27 septembre 2018 de la commission de recours en matière d'implantations commerciales octroyant, sur recours, à la SA Hainaut Caravaning Center, le permis intégré ayant pour objet la création d'un commerce et d'un centre de maintenance, de dépôt et de présentation de camping-cars et de caravanes au sein d'un bâtiment existant, d'une surface commerciale nette de 9.800 $m^2$, situé rue de Wayaux et rue des États-Unis à Gosselies.

**Article 2**.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 5 septembre 2023, par la XIIIe chambre du Conseil d'Etat, composée de :

| | |
|---|---|
| Colette Debroux, | président de chambre, |
| Luc Donnay, | conseiller d'État, |
| Raphaël Born, | conseiller d'État, |
| Simon Pochet, | greffier assumé. |

Le Greffier assumé, Le Président,

Simon Pochet Colette Debroux