

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 175.370 du 4 octobre 2007

A.181.078/XIII-4464

En cause : **la Société anonyme CORA,**

ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco, 7
1160 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne, représentée par
son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue des Gaulois, 33
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

SOORS Eddy,
ayant élu domicile chez
Me Eric CUSAS, avocat,
boulevard Brand Whitlock, 30
1200 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 14 février 2007 par la société anonyme CORA, qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne du 9 janvier 2007, confirmant le permis unique délivré à Eddy SOORS par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Boussu le 4 août 2006 autorisant l'implantation et l'exploitation d'un parc commercial sur des parcelles de terrain, sises rue de Mons cadastrées Boussu, division 2, section A, n^{os} 129 z2 et 129 z5;

Vu la demande introduite le même jour par la même requérante tendant à la suspension de l'exécution du même arrêté ministériel;

Vu la requête introduite le 7 mars 2007 par laquelle Eddy SOORS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 11 juin 2007, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 27 juin 2007 à 09h30;

Vu la notification de cette ordonnance aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me F. VISEUR, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me A. MEUR, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaisant pour la partie adverse et Me J. D'OULTREMONT, loco Me E. CUSAS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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

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

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

1. Le projet d'Eddy SOORS consiste en la construction d'un centre commercial au lieu dit "champ des Nouveaux", lequel est un site de 5,9 ha situé juste en face du CORA de Hornu. Ce centre commercial, d'une surface brute de 24.900 m², accueillera 2 grandes surfaces et 21 moyennes surfaces. Il sera doté d'un parking de 696 places.

La zone dans laquelle se situe le projet litigieux est couverte par le plan de secteur de Mons-Borinage approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983. Le projet litigieux y est situé en partie en zone d'habitat, en partie en zone d'espaces verts et en partie en zone d'aménagement communal concerté.

La zone fait aussi l'objet d'un plan communal d'aménagement dérogatoire (P.C.A.) n° 10 dit "Corderie" adopté le 2 mars 1998 par le conseil communal de Boussu et approuvé par arrêté ministériel du 15 juin 1998. Ce P.C.A. déroge au plan de secteur en ce qu'il remplace la zone d'espaces verts par une zone artisanale et commerciale.

2. Le 12 mai 2005, Eddy SOORS introduit, conformément à la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, une demande de permis socio-économique. Le 13 juin 2005, un avis négatif est rendu par le comité socio-économique national pour la distribution (C.S.E.N.D.). Le collège des bourgmestre et échevins de Boussu accorde cependant le permis socio-économique le 4 juillet 2005.

3. Le 24 juin 2005, Eddy SOORS dépose une demande de permis unique pour la construction et l'exploitation de son projet. Cette demande vise à :

- " Planter et exploiter un parc commercial situé sur un site de 5,9 ha composé essentiellement de deux bâtiments accueillant dans l'ensemble 23 unités commerciales réparties comme suit :
 - bâtiment 1 (surface brute de 14300 m²) comprenant 15 unités commerciales notamment 1 supermarché avec ateliers boucherie, boulangerie et poissonnerie et 14 commerces spécialisés de diverses enseignes (jardinerie, bricolage-quincaillerie, textiles-chaussures, solderie, droguerie, décoration, électroménager-cuisine équipée);
 - bâtiment 2 (surface brute de 8600 m²) comprenant 8 unités commerciales notamment un magasin d'alimentation discount comprenant un atelier boucherie et 7 commerces spécialisés de diverses enseignes (décoration, ménage et ameublement, jouets textiles-chaussures, sport);

Le complexe commercial comprendra également un parking en plein air de 696 places.

Les commerces spécialisés disposeront d'installations spécifiques (chaudières, groupes de froid, ventilation) de même que les deux magasins d'alimentation générale (climatisation, réfrigération, groupe électrogène de secours), trois transformateurs électriques de 2 x 1600 et 1 x 650 kVA sont également prévus sur le site ainsi que des dépôts de déchets non dangereux générés par l'ensemble des magasins et de déchets plus spécifiques générés par les deux boucheries situées sur le site; l'autorisation est également demandée pour le déversement d'eaux usées en provenance notamment des ateliers de boucherie."

Le projet est accompagné d'une étude d'incidences.

4. Le 24 mai 2006, une demande de permis d'urbanisme consistant en la création d'une voirie privée pour le raccordement du projet de centre commercial prédécrit avec la rue de Mons (voirie régionale RN51) est reçue et déclarée complète par la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.), direction Hainaut I. Le permis d'urbanisme est délivré le 18 juillet 2006 par le fonctionnaire délégué. Cette décision est annulée par l'arrêt n/ 170.445 du 24 avril 2007.

5. Le projet litigieux se situant en partie dans une zone d'aménagement communal concerté, un rapport urbanistique et environnemental (R.U.E.) est adopté par le conseil communal, en application de l'article 33, § 2, du CWATUP, le 24 octobre 2005.

6. La demande est déclarée recevable et complète le 24 février 2006.

7. Une enquête publique est organisée dans les communes de Boussu, Quaregnon et Saint-Ghislain, dans le cadre de laquelle plus de 150 lettres de réclamations sont reçues.

8. Le fonctionnaire délégué accorde les dérogations au P.C.A. et donne un avis favorable conditionnel le 20 juillet 2006.

9. Le collège des bourgmestre et échevins de Boussu délivre le permis unique sollicité le 4 août 2006, notifié aux intéressés par courrier du 8 août 2006.

10. La S.A. CORA introduit le 24 août 2006 un recours contre ce permis unique devant le Gouvernement wallon.

11. Par arrêté du 9 janvier 2007, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial confirme, moyennant légère modification, l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de Boussu accordant le permis unique à Eddy SOORS.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé notamment comme suit :

" (...) Considérant qu'il résulte des éléments du dossier déposé par le demandeur et de l'instruction administrative que la demande vise à implanter et exploiter un parc commercial situé sur un site de 5,9 ha composé essentiellement de deux bâtiments accueillant dans l'ensemble 23 unités commerciales réparties comme suit :

- bâtiment 1 (surface brute de 14300 m²) comprenant 15 unités commerciales notamment un supermarché avec ateliers boucherie, boulangerie et poissonnerie et 14 commerces spécialisés de diverses enseignes (jardinerie, bricolage/quincaillerie, textiles/chaussures, solderie, droguerie, décoration, électroménager/cuisine équipée);
- bâtiment 2 (surface brute de 8600 m²) comprenant 8 unités commerciales notamment un magasin d'alimentation discount comprenant un atelier boucherie et 7 commerces spécialisés de diverses enseignes (décoration, ménage et ameublement, jouets, textiles/chaussures, sport);

Considérant que le complexe commercial comprendra également un parking en plein air de 696 places;

Considérant que les commerces spécialisés disposeront d'installations spécifiques (chaudières, groupes de froid, ventilation) de même que les deux magasins d'alimentation générale (climatisation, réfrigération, groupe électrogène de secours) que trois transformateurs électriques de 2 x 1600 et 1 x 650 kVA sont également prévus sur le site ainsi que des dépôts de déchets non dangereux générés par l'ensemble des magasins et de déchets plus spécifiques générés par les deux boucheries situées sur le site; que l'autorisation est également demandée pour le déversement d'eaux usées en provenance notamment des ateliers de boucherie;

Considérant que les installations et/ou activités concernées sont classées comme suit par 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 :

(...)

Considérant que le bien visé est repris en partie en zone d'habitat, en zone d'aménagement communal concerté et en partie en zone d'espaces verts au plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon le 9 novembre 1983;

Considérant que le bien visé est situé principalement en zone de constructions à usage commercial et/ou artisanal et en zone de voirie et de parage au plan communal d'aménagement n°10 dit de «la Corderie» partiellement dérogoire au plan de secteur et approuvé par arrêté ministériel du 15 juin 1998;

Considérant que la zone d'aménagement communal concerté a été mise en oeuvre par l'adoption d'un rapport urbanistique et environnemental conformément à l'article 33 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire et du Patrimoine; qu'en effet, ledit rapport urbanistique et environnemental a été adopté par le Conseil communal de BOUSSU en séance du 24 octobre 2005 ; qu'il a été transmis, en date du 28 décembre 2005, à l'approbation du Gouvernement wallon; qu'il est réputé approuvé; qu'il a été soumis aux formalités réglementaires de publicité;

Considérant que le site est localisé en bordure immédiate d'un axe à vocation régionale géré par le Ministère de l'Équipement et des Transports, à savoir la RN 51 «Mons-Quévrain» (rue de Mons à hauteur du projet);

Considérant que le présent recours est introduit par deux tiers, à savoir, Madame ROLAND, d'une part, et la société CORA, d'autre part;

Considérant que Madame ROLAND avance essentiellement deux arguments à l'appui de son recours; qu'elle invoque d'abord un conflit d'intérêt dans le chef de l'architecte du projet, également membre de la C.C.A.T. de BOUSSU; qu'elle déplore ensuite une augmentation substantielle du trafic généré par le projet, entraînant des nuisances telles que la pollution, le bruit, l'insécurité, etc.;

Considérant que la société CORA avance également plusieurs arguments à l'appui du présent recours;

Considérant qu'un premier argument concerne la mobilité; que, selon elle, l'augmentation substantielle de trafic dépassera la charge admissible pour l'environnement; qu'elle sollicite, dès lors, un complément d'étude d'incidences;

Considérant que les deux arguments suivants remettent en cause la légalité tant du plan communal d'aménagement dérogatoire - atteinte trop importante à l'économie générale du plan de secteur, dérogation non motivée - que du rapport urbanistique et environnemental, lequel ne répondrait pas aux exigences du CWATUP;

Considérant qu'un quatrième point concerne le non-respect de l'article 1^{er} du C.W.A.T.U.P.; qu'en effet, le projet dont recours ne rencontrerait aucunement les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux ou environnementaux de la collectivité;

Considérant que le «saucissonnage» du dossier est invoqué en cinquième point ; qu'en effet, le permis unique dont recours concernerait la seule installation du centre commercial; qu'un permis d'urbanisme autorisant la construction d'une voirie d'accès au centre commercial projeté, à partir de la RN 51, a été délivré en date du 18 juillet 2006; que, s'agissant d'un seul et même établissement, l'ensemble eût dû être traité par le biais du seul permis unique;

Considérant, enfin, qu'un dernier grief porte sur le fait qu'un des trois accès prévus pour le centre commercial projeté dépend d'un événement futur et incertain, à savoir la réalisation du projet de lotissement prévu au plan communal d'aménagement dérogatoire;

Considérant qu'en ce qui concerne le conflit d'intérêt invoqué par Madame ROLAND, il convient de souligner que s'il est vrai que l'auteur du projet dont recours est membre de la C.C.A.T., il apparaît d'une pièce versée au dossier qu'il n'a pas pris part au vote intervenu en séance du 13 avril 2006;

Considérant, quant aux problèmes de mobilité soulevés tant par Madame ROLAND que par la société CORA, que les accès ont fait l'objet d'une concertation avec le Ministère de l'Équipement et des Transports; que la motivation du permis délivré démontre à suffisance que les problèmes de mobilité ont été pris en compte; qu'un complément d'étude d'incidences n'est pas nécessaire;

Considérant que tant le plan communal d'aménagement dérogatoire que le rapport urbanistique et environnemental ont été dûment adoptés par le Conseil communal de BOUSSU respectivement le 2 mars 1998 et le 24 octobre 2005; que le plan communal d'aménagement a été approuvé par Arrêté Ministériel du 15 juin 1998 et publié au Moniteur le 21 juillet 1998; que le rapport urbanistique et environnemental a été transmis en date du 28 décembre 2005 à l'approbation du Gouvernement wallon où il a été considéré comme approuvé suivant les dispositions de l'article 33, § 4, 2^{ème} alinéa du C.W.A.T.U.P.; que ces documents sont définitifs; qu'aucun recours n'a été introduit à leur encontre;

Considérant qu'eu égard à l'article 1^{er} du C.W.A.T.U.P., aucune considération pertinente ne permet de démontrer que le projet ne correspond pas aux exigences d'un bon aménagement des lieux;

Considérant, quant au «saucissonnage» du dossier, que la demande de permis unique porte sur l'entièreté du projet, y compris les accès de voirie ; que les conditions particulières imposées par le M.E.T. dans son avis du 13 juillet 2006 assortissent le permis unique délivré (article 7 du permis);

Considérant, enfin, que le troisième accès prévu se fera par une rue dont les travaux sont actuellement en cours d'achèvement; que l'accès tertiaire via l'arrière constitue dès lors une réalité certaine;

Considérant, en conséquence, que les arguments invoqués par les auteurs du présent recours ne peuvent être pris en considération;

Considérant que le projet présenté est conforme aux options d'aménagement, clairement définies, du plan d'aménagement communal n/10; qu'il nécessiterait cependant une dérogation supplémentaire à celles relevées :

- les emplacements de parking prévus au Sud-Est du bien (autour de la propriété cadastrée 133Z6) empiètent légèrement en zone verte écran (zone 4i); qu'un tel aménagement va totalement à l'encontre de la destination prévue dans un telle zone (sic); que ces emplacements de parking doivent être impérativement refusés afin de respecter la zone tampon;

Considérant que, pour le reste, il convient de se conformer à l'argumentation largement étayée et développée par le Collège des Bourgmestre et Echevins dans le permis délivré;

Considérant, d'un point de vue environnemental, que les nuisances habituellement imputables à ce type de projet sont les nuisances sonores, la pollution de l'air, des eaux de surface, du sol et du sous-sol, les déchets et les risques d'incendie;

Considérant, en ce qui concerne les nuisances sonores, que celles-ci seront principalement générées par le trafic; que les installations techniques extérieures positionnées en toiture sont également susceptibles de générer du bruit; que l'ambiance sonore du lieu d'implantation est relativement bruyante en raison du trafic sur le périphérique R3 et sur la rue de Gilly; que l'augmentation du trafic due au projet ne devrait donc pas générer une augmentation sensible du niveau sonore général de la zone, d'autant que le type d'activité projeté (commerces) est lié à des horaires de fréquentation diurnes; que le respect des conditions générales relatives au bruit et aux vibrations et des conditions particulières imposées par l'arrêté querellé est suffisant pour limiter les nuisances sonores à un niveau acceptable;

Considérant, en ce qui concerne la pollution de l'air, que les conditions imposées dans la décision querellée, et notamment les conditions particulières fixées par la DPA - Cellule Air, sont de nature à limiter les nuisances;

Considérant que les risques de pollution des eaux de surface, du sol et du sous-sol, ceux-ci sont limités; qu'en effet, le volume des rejets d'eaux usées domestiques est restreint et estimé à moins de 15 m³ par jour; que les parkings seront réalisés sur une aire étanche ; que les eaux de toitures seront orientées vers un bassin d'orage ainsi que les eaux de ruissellement des parkings après passage par un séparateur d'hydrocarbures; que les conditions imposées par la Division de l'eau sont suffisantes pour limiter l'impact des rejets d'eaux usées et pluviales sur les eaux de surface; que les rejets d'eaux usées des commerces spécialisés (boucheries, poissonnerie) sont soumis aux conditions sectorielles eaux concernées (sic);

Considérant, en ce qui concerne les déchets, que ceux-ci seront regroupés dans des conteneurs adéquats et évacués par des opérateurs agréés;

Considérant, en ce qui concerne les risques d'incendies, que l'exploitant doit se conformer aux conditions fixées par le Service régional d'Intervention;

Considérant, d'un point de vue strictement environnemental, que le projet peut être rendu compatible pour l'homme et l'environnement moyennant le respect des

dispositions légales et réglementaires, des conditions générales et sectorielles concernées et de conditions particulières adaptées ; que l'analyse réalisée par le fonctionnaire technique compétent en première instance garde toute sa pertinence; que les conditions relatives à l'environnement imposées en première instance sont adéquates et suffisantes et peuvent être confirmées;

(...)"

Considérant que par requête introduite le 7 mars 2007, Eddy SOORS, bénéficiaire du permis, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant, quant à la recevabilité, que la requérante expose qu'elle exploite un centre commercial sis exactement en face du site où est prévue la construction du projet litigieux et de la voirie d'accès autorisée par le permis d'urbanisme délivré à Eddy SOORS par le fonctionnaire délégué le 19 septembre 2006 (lire 18 juillet 2006) annulé par l'arrêt n° 170.445 du 24 avril 2007; qu'elle indique qu'en qualité de voisin immédiat et direct du projet, elle justifie à suffisance de son intérêt au recours et démontre par ailleurs que le projet, en ce compris la voie d'accès autorisée par le permis du 19 septembre 2006 (lire 18 juillet 2006), mettront en péril l'accessibilité et l'attractivité de son centre commercial;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours tenant à l'intérêt à agir de la requérante; qu'elle soutient que la partie requérante ne peut prétendre qu'à un intérêt commercial, que son siège social n'est pas établi sur le lieu litigieux et qu'elle n'invoque pas non plus d'atteinte à son cadre de vie, à l'environnement ou au bon aménagement du quartier; que, selon elle, la requérante fait uniquement valoir une crainte pour l'accessibilité et l'attractivité de son centre commercial étant donné la concurrence directe occasionnée par le nouveau parc commercial;

Considérant que l'intervenant soulève la même exception d'irrecevabilité; qu'il constate qu'en l'espèce, le bon aménagement des lieux au sens large et l'environnement sont totalement étrangers à l'objet social de la requérante, dont l'activité déclarée réside dans l'exploitation d'hypermarchés; qu'il en déduit que le seul intérêt dont peut se prévaloir la requérante est d'ordre commercial et que le recours est irrecevable; qu'elle estime également que l'intérêt de la requérante est illégitime parce que la rampe d'accès circulaire du magasin CORA ainsi qu'une partie du parking et des voies d'accès seraient construites en infraction; qu'il invite dès lors la requérante à verser au dossier tous les permis qu'elle a dû solliciter et obtenir et à préciser la nature de la zone du plan de secteur où leurs exploitations sont établies;

Considérant que le fait que la partie requérante soit dans le voisinage immédiat de la parcelle faisant l'objet du permis attaqué, suffit en principe à justifier son intérêt à agir, et ce, même s'il s'agit d'une société commerciale; qu'en effet, tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; que ce que la requérante craint est sans doute de la concurrence, mais aussi par la mise en oeuvre du projet autorisé, la mise en péril de la mobilité et de l'accessibilité à sa surface commerciale; qu'il s'agit d'une question touchant au bon aménagement des lieux; que, dès lors, la circonstance que celle-ci, en qualité de voisin proche du projet, risque aussi de subir un préjudice économique du fait de celui-ci, n'est pas de nature à lui ôter son intérêt à agir en annulation contre le permis délivré pour ce projet; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que par ailleurs, le fait que le siège social de la société ne soit pas établi sur le lieu litigieux et que son objet social ne reprenne pas des considérations de protection de l'environnement et de bon aménagement des lieux n'énerve en rien le constat que son site d'exploitation se situe en face du projet autorisé par l'acte attaqué et qu'elle fait valoir, en tant que voisin direct, des considérations relatives au bon aménagement des lieux, notamment en ce qui concerne les problèmes de mobilité et d'accessibilité;

Considérant que l'intérêt ne devient pas non plus illégitime par cela que le voisin immédiat aurait, à supposer le reproche avéré, fait installer une rampe d'accès et un parking, sans disposer des autorisations nécessaires, étant donné que l'intérêt à obtenir l'annulation d'un permis d'urbanisme doit s'apprécier sur la base de la situation de fait et que les griefs qu'il pourrait faire valoir subsisteraient même en l'absence de telles installations; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 1^{er}, 3/, 10 et 81 à 96 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, du décret du 27 mai 2004 relatif au livre 1^{er} du Code de l'environnement, et, plus particulièrement, de son article D.64, des articles 1^{er}, 4, 127, 274, 274bis et 330 à 343 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la violation des principes de bonne administration, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'excès voire du détournement de pouvoir et de l'application de l'article 159 de la Constitution; que, dans une première branche, elle reproche à la partie adverse de n'avoir pas pu statuer en connaissance de cause étant donné que lui ont été soumises deux demandes

de permis distinctes, l'une pour la construction d'une voirie d'accès au centre commercial et l'autre pour l'installation et l'exploitation de ce centre commercial, devant deux autorités différentes pour deux parties différentes d'un même projet qui constitue une seule et même unité technique et géographique d'exploitation, à savoir un seul et même établissement; qu'elle soutient que la partie adverse n'a dès lors pas pu prendre connaissance de l'ensemble des données relatives au projet; qu'elle relève en quoi les deux permis délivrés se réfèrent l'un à l'autre et que le permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de la voirie du 19 septembre 2006 (lire 18 juillet 2006) impose même une condition propre au centre commercial autorisé par le permis unique; qu'elle considère qu'étant donné qu'il s'agit d'un seul et même établissement, les projets auraient dû faire l'objet d'une seule et même autorisation, en application de l'article 81 du décret du 11 mars 1999 et dénonce la technique du "saucissonnage" mise en oeuvre en l'espèce;

que, dans une deuxième branche, elle reproche à l'acte attaqué de se fonder expressément sur le permis d'urbanisme relatif à la voirie qu'elle qualifie d'illégal en se référant au rapport de l'auditeur dans l'affaire n° G/A 176.950/XIII-4.259;

que, dans une troisième branche, elle reproche à la partie adverse une méconnaissance du contexte factuel et relève les éléments de la motivation, à savoir la référence au périphérique R3 et la rue de Gilly, qui font apparaître, selon elle, que son appréciation de l'incidence "mobilité" du projet tout comme l'incidence "bruit" reposent sur une erreur factuelle manifeste qui l'a empêchée de statuer en connaissance de cause;

Considérant que la partie adverse estime que le moyen est sans intérêt pour la partie requérante étant donné que le fait que deux demandes de permis distinctes aient été déposées n'a pas eu pour conséquence de lui éviter d'avoir à obtenir un permis unique pour le reste de son projet; qu'elle expose en quoi, en l'espèce, elle a pris en considération, au travers de la problématique de la mobilité, l'ensemble du projet, en ce compris la voirie ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme distinct; qu'elle précise qu'au moment où elle a statué, le permis d'urbanisme relatif à la voirie figurait dans l'ordonnancement juridique et qu'elle ne pouvait l'écarter; qu'en ce qui concerne la référence au périphérique R3 et à la rue de Gilly, elle estime qu'il s'agit d'une erreur matérielle et que ce considérant n'est pas déterminant, d'autant qu'il n'est pas contesté que le site litigieux est situé à proximité de grands axes favorisant sa fréquentation;

Considérant que l'intervenant indique qu'il est inexact de soutenir qu'il aurait "saucissonné" son projet; qu'il rappelle que sa demande de permis unique portait sur la totalité du projet, y compris les accès de voiries, et visait explicitement la voirie d'accès à front de la RN51, et que, si une demande de permis d'urbanisme distincte a été déposée, c'est uniquement parce le Ministère de l'Équipement et des Transports

(MET) a considéré dans son avis qu'un permis d'urbanisme devait être introduit séparément pour ce qui concerne le raccordement du projet à la RN51; qu'il estime également que le fait que deux demandes de permis distinctes aient été déposées n'a pas eu pour conséquence de lui éviter d'avoir à obtenir un permis d'environnement pour son projet et qu'il ressort tant de la motivation que du dispositif du permis unique qu'il a été tenu compte du permis d'urbanisme du 18 juillet 2006 et qu'ainsi le permis unique a été soumis aux conditions émises par le MET, le 13 juillet 2006, dans le cadre de l'avis qu'il a rendu à propos de la demande de permis d'urbanisme relatif à la voirie; qu'il expose en quoi le permis attaqué ne se fonde pas sur un élément futur et incertain étant donné que la construction de l'accès secondaire est en voie de réalisation;

Considérant, quant à la première branche, que l'article 1^{er} du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement dispose comme suit :

" Pour l'application du présent décret, on entend par :

(...)

3° établissement : unité technique et géographique dans laquelle interviennent une ou plusieurs installations et/ou activités classées pour la protection de l'environnement, ainsi que toute autre installation et/ou activité s'y rapportant directement et qui est susceptible d'avoir des incidences sur les émissions et la pollution;

(...)

11° projet mixte : le projet pour lequel il apparaît, au moment de l'introduction de la demande de permis, que sa réalisation requiert un permis d'environnement et un permis d'urbanisme;

12° permis unique : la décision de l'autorité compétente relative à un projet mixte, délivré à l'issue de la procédure visée au chapitre XI, qui tient lieu de permis d'environnement au sens de l'article 1^{er}, 1^o du présent décret et de permis d'urbanisme au sens des articles 84 et 127 du CWATUP;

(...)"

Considérant que l'article 10, § 1^{er}, du même décret porte ce qui suit :

" §1^{er}. Nul ne peut exploiter sans un permis d'environnement un établissement de classe 1 ou de classe 2 à l'exception des cas visés à l'article 3 du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets. (...)"

Considérant que l'article 81, § 1^{er}, du même décret est rédigé comme suit :

" § 1^{er}. Tout projet mixte, à l'exception des projets portant sur des établissements temporaires, d'essai ou relatifs à des biens immobiliers visés à l'article 109 du CWATUP, fait l'objet d'une demande de permis unique. (...)"

Considérant qu'en application des dispositions précitées et dans le but de répondre à l'objectif du législateur, à savoir développer une optique d'approche intégrée de prévention et de réduction de la pollution, la protection de l'homme ou de l'environnement contre les dangers, nuisances ou inconvénients qu'un établissement est susceptible de causer, directement ou indirectement, pendant ou après l'exploitation (article 2 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement), il appartient à l'autorité administrative d'appréhender les projets qui lui sont soumis ab initio et dans leur globalité pour apprécier leurs incidences sur l'environnement;

Considérant qu'en l'espèce, le permis unique attaqué, qui vise à l'installation et à l'exploitation d'un centre commercial, a été confirmé sur recours par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial; que le permis d'urbanisme qui autorise la construction d'une voirie d'accès au centre commercial précité à partir de la RN51 (la route de Mons) a quant à lui été délivré par le fonctionnaire délégué de la partie adverse;

Considérant qu'il n'est pas contesté que les actes et travaux ainsi que les installations et activités classées visés respectivement par ces deux autorisations sont constitutifs d'un seul établissement, à savoir une unité technique et géographique d'exploitation d'un centre commercial, de son parking et de ses voies d'accès; qu'en outre, chacun des permis fait référence à l'autre permis; qu'en effet, le permis unique délivré le 4 août 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de Boussu et confirmé par l'acte attaqué comporte des conditions visant les aménagements à effectuer au niveau de l'accès à la RN51 (article 3, point 7) et le permis d'urbanisme relatif à la voirie annulé par l'arrêt n° 170.445 du 24 avril 2007 imposait également une condition d'exploitation propre au centre commercial autorisé par le permis unique attaqué, à savoir :

- " (...) Article 1^{er} .
Le permis d'urbanisme sollicité par Eddy SOORS est octroyé.
(...)
Les conditions du MET ci-après seront scrupuleusement respectées :
(...)
- L'accès par la rue de la Corderie via la rue des Sables (qualifié de secondaire sur le plan 2/3 du demandeur) devrait être traité comme l'accès principal au site; (...)"

Considérant que les projets visés tant par l'acte attaqué que par le permis d'urbanisme relatif à la voirie auraient dû faire l'objet d'une seule et même autorisation en application de l'article 81 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis

d'environnement, à savoir être autorisés par un seul et même permis unique délivré par la partie adverse;

Considérant, quant à la deuxième branche, que l'acte attaqué, en se fondant notamment sur le permis d'urbanisme relatif à la voirie délivré par le fonctionnaire délégué le 18 juillet 2006 et autorisant la construction d'une voirie privée pour le raccordement du centre commercial autorisé par l'acte attaqué avec la voirie régionale RN51, se fonde sur une décision illégale, laquelle a été annulée par l'arrêt n° 170.445 du 24 avril 2007, au motif que le permis avait été délivré par une autorité incompétente;

Considérant, quant à la troisième branche, que pour satisfaire à l'exigence de motivation formelle, l'acte attaqué doit révéler les motifs exacts, pertinents et adéquats pour lesquels la partie adverse a estimé que le projet était acceptable; que cette motivation doit permettre de comprendre pourquoi celle-ci s'écarte des observations formulées lors de l'instruction de la demande de permis par les instances d'avis ou dans le cadre de l'enquête publique;

Considérant qu'en l'espèce, au cours de l'enquête publique, plusieurs réclamations ont été formulées, notamment par la requérante, concernant les problèmes de mobilité et d'accessibilité qui allaient être suscités par la mise en oeuvre du projet litigieux dans un contexte routier déjà très engorgé; que l'étude d'incidences avait mis en exergue le caractère fortement utilisé des axes routiers principaux situés dans les environs immédiats du projet litigieux, à savoir la rue de Mons (RN51) et la rue de la Fontaine (RN547); qu'à ce sujet, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant, en ce qui concerne les nuisances sonores, que celles-ci seront principalement générées par le trafic; que les installations techniques extérieures positionnées en toiture sont également susceptibles de générer du bruit; que l'ambiance sonore du lieu d'implantation est relativement bruyante en raison du trafic sur le périphérique R3 et sur la rue de Gilly; que l'augmentation du trafic due au projet ne devrait donc pas générer une augmentation sensible du niveau sonore général de la zone, d'autant que le type d'activité projeté (commerces) est lié à des horaires de fréquentation diurnes; que le respect des conditions générales relatives au bruit et des conditions particulières imposées querellé est suffisant pour limiter les nuisances sonores à un niveau acceptable";

Considérant que le périphérique R3 et la rue de Gilly ne sont pas situés aux environs du site mais bien sur le territoire des villes de Charleroi et de Châtelet; qu'étant donné l'ampleur du projet et les critiques précises formulées lors de l'enquête publique, notamment en matière de mobilité et d'accessibilité, ce considérant ne peut être qualifié de non-déterminant; que cette erreur ne peut être réduite à une simple erreur de plume mais constitue l'indice que l'appréciation faite par la partie adverse des

incidences du projet en matière de mobilité et de nuisances sonores n'a pas été faite de manière suffisamment précise et approfondie mais également qu'elle n'a pas appréhendé le projet dans sa globalité; qu'il n'y a dès lors pas eu "d'approche intégrée" des incidences; que, sur ce point, la motivation de l'acte attaqué ne peut être considérée comme reposant sur des motifs exacts, pertinents et admissibles;

Considérant qu'en introduisant deux demandes distinctes devant deux autorités différentes pour deux parties différentes d'un même projet constituant une seule unité technique et géographique d'exploitation, le demandeur de permis a, d'une part, amené une autorité incompétente à statuer sur son projet et, d'autre part, a empêché la partie adverse de prendre en considération l'ensemble des données relatives au projet, étant dans l'impossibilité juridique d'appréhender celui-ci dans sa totalité; que le premier moyen, en ses trois branches, est manifestement fondé;

Considérant que, par voie de conséquence, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension, l'annulation de l'acte attaqué la rendant sans objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Eddy SOORS est accueillie.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne du 9 janvier 2007 confirmant le permis unique délivré à Eddy SOORS par le collège des bourgmestre et échevins de Boussu le 4 août 2006 autorisant l'implantation et l'exploitation d'un parc commercial sur des parcelles de terrain, sises rue de Mons cadastrées Boussu, division 2, section A, n^{os} 129 z2 et 129 z5.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatre octobre deux mille sept par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.