

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 183.589 du 29 mai 2008

A.82.730/XIII-1059

En cause :

1. **la Ville de Charleroi,**
2. **l'Association sans but lucratif
GOSSELIES, COMMERÇANTS,
INDEPENDANTS ET ENTREPRISES,**
en abrégé "**G.C.I.E.**",
ayant toutes deux élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG
et Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,
3. **la Société privée à responsabilité limitée
BELDIS,**
rue du Calvaire 11/13
6041 Gosselies,
4. **SPITAEELS** Guy,
ayant élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG
et Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme LE GRAND CONTY,**
2. **la Société anonyme I.T.M. BELGIUM,**
ayant toutes deux élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 1^{er} mars 1999 par la ville de Charleroi, l'association sans but lucratif GOSSELIES, COMMERCANTS, INDEPENDANTS ET ENTREPRISES, en abrégé "G.C.I.E.", la société privée à responsabilité limitée BELDIS et Guy SPITAEELS qui demandent l'annulation de "l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports de la Région wallonne du 2 décembre 1998 délivrant à la S.A. I.T.M. BELGIUM un permis d'urbanisme portant sur la construction d'une surface commerciale sur un terrain sis chaussée de Courcelles, cadastré A, n° 81 h7 à 6000 Charleroi (Gosselies) et annulant la décision du 29 mai 1997 de la Députation permanente du Conseil provincial du Hainaut";

Vu les requêtes introduites le 15 octobre 1999 par lesquelles la société anonyme LE GRAND CONTY et la société anonyme I.T.M. BELGIUM demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 28 octobre 1999 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties, le dernier mémoire des première, deuxième et quatrième parties requérantes, la lettre valant dernier mémoire et demande de poursuite de la procédure de la partie adverse, ainsi que les derniers mémoires des parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 20 février 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 mars 2008;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Nathalie FORTEMPS, avocat, comparaisant pour les premières, deuxième et quatrième parties requérantes, Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me Matthieu GUIOT, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les éléments de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Le 28 février 1996, la société I.T.M. BELGIUM introduit une demande de permis de bâtir auprès du collège des bourgmestre et échevins de Charleroi, ayant pour objet la construction d'une surface commerciale, sur un bien sis à Gosselies, chaussée de Courcelles, et cadastré section A, n° 81 h7. La demande de permis de bâtir révèle que le bien est compris dans un schéma directeur.

Au vu des plans déposés à l'appui de la demande, le bâtiment projeté devait avoir une largeur de 39,23 mètres, une profondeur de 43,42 mètres et une hauteur de 6,10 mètres.

Etait également prévue la création de 122 emplacements de parking extérieurs.

Ce terrain, proche de l'autoroute Charleroi-Bruxelles, jouxte différentes parcelles de terrain où sont érigées quatre habitations.

Il est repris, au plan de secteur, en zone d'extension d'habitat et, au schéma directeur approuvé définitivement par le conseil communal de la ville de Charleroi le 29 octobre 1990, en zone d'habitat.

Le 4 mars 1996, la ville de Charleroi accuse réception de la demande de permis de bâtir.

2. Le projet fait l'objet d'une enquête publique du 15 au 30 mars 1996.

Le 28 mars 1996, une réclamation est déposée par l'A.S.B.L. ESPACE ENVIRONNEMENT. Celle-ci se plaint de la situation du terrain choisi pour l'implantation du magasin et du parking, lequel se trouve à l'arrière des habitations riveraines, en bordure des jardins. Elle craint également une saturation de la chaussée de Courcelles à la suite du vraisemblable accroissement du charroi sur celle-ci. Elle conclut en suggérant, si le projet devait aboutir, la présence "d'une zone-tampon

arborée qui constituerait un réel écran de verdure et préserverait l'intimité et la tranquillité des riverains".

3. Le 12 juillet 1996, la S.A. I.T.M. BELGIUM, compte tenu du dépassement du délai dont disposait le collège pour notifier sa décision, invite le fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande, conformément à l'article 51, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, en vigueur à cette époque (CWATUPa).

Le 16 juillet 1996, le collège des bourgmestre et échevins de Charleroi émet un avis défavorable sur la demande de permis ainsi motivé :

" Attendu que le bien est repris en zone d'extension d'habitat au plan de secteur et en zone d'habitat au schéma directeur approuvé définitivement par le Conseil communal en date du 29 octobre 1990;

Attendu que le projet a fait l'objet d'une enquête publique et a suscité une réclamation de la part d'ESPACE ENVIRONNEMENT dont les craintes de perte d'intimité des riverains ne sont pas injustifiées;

Considérant que la Ville, avec l'aide de la Région wallonne, mène une opération de rénovation urbaine du quartier Saint-Eloi à Gosselies;

Considérant que l'implantation de l'espace commercial dans le quartier conduira à un effet de circulation de véhicules automobiles intolérable par la capacité et l'accueil des voiries existantes et la vocation des lieux;

Considérant que cette initiative entraînera une restriction négative du commerce local entraînant de ce fait une destruction progressive de l'espace de vie et du coeur de Gosselies ruinant la convivialité fragile du quartier;

Considérant que la revitalisation des quartiers, et plus particulièrement des centres urbains, outil indispensable à la renaissance du bonheur de vivre en ville, nécessite la présence d'activités multiples et notamment des commerces spécialisés reposant sur une saine concurrence favorisant ainsi la naissance d'un paysage agréable de la rue;

Considérant que c'est par la conjugaison des différences, des métiers et une bonne organisation sociale et spéciale que peuvent se voir l'harmonie, l'émancipation du citoyen, principale source d'énergie du moteur de la ville".

4. Le 4 septembre 1996, la S.A. I.T.M. BELGIUM forme un recours contre l'absence de décision du fonctionnaire délégué sur la base de l'article 52, § 1^{er}, du CWATUPa, auprès de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut.

5. Le 17 septembre 1996, le collège des bourgmestre et échevins refuse à la S.A. I.T.M. BELGIUM un permis d'exploiter un magasin à rayons multiples sur le bien visé par la demande de permis de bâtir. La S.A. I.T.M. BELGIUM introduit, à une

date indéterminée, un recours contre cette décision auprès de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut.

6. Le 29 mai 1997, la députation permanente accorde le permis de bâtir et le permis d'exploitation. Aucun recours ne semble avoir été introduit contre ce dernier permis.

7. Le 24 juin 1997, le collège des bourgmestre et échevins de Charleroi décide d'introduire un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision d'octroi du permis de bâtir.

Le 16 juillet 1997, le fonctionnaire délégué introduit également un recours auprès du Gouvernement wallon contre cette décision.

Le 4 août 1997, l'échevin de l'aménagement urbain, de la voirie et du charroi de Charleroi écrit en ces termes au Ministère de la Région wallonne :

" En guise de préparation à l'audience annoncée, j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes :

1) D'une manière générale, il y a une confusion au niveau du traitement du dossier en mélangeant tant l'éclairage urbanistique que celui relatif aux aspects socio-économiques. Ainsi par exemple, le service technique des bâtiments semble fondamentalement s'appuyer sur une lettre de l'Echevinat du Commerce de la Ville concernant l'enseigne et sur des considérations ayant trait au voisinage pour arrêter sa position.

Par contre, aucune remarque n'est formulée à l'égard des arguments de fond contenus dans l'avis du Collège vis-à-vis du permis de bâtir et portant sur la stratégie d'aménagement que la Ville souhaite imprimer plus particulièrement dans ce quartier qui fait l'objet d'une rénovation urbaine (ZIP Catégorie 3);

2) Le traitement esthétique du bâtiment proposé ne rencontre pas la préoccupation contenue dans un certificat d'urbanisme n°2 délivré pour un espace voisin au présent dossier. L'allure industrielle résultant du choix des matériaux ne peut se concevoir dans l'environnement des lieux.

3) Au niveau des grands principes d'aménagement qui à mon sens doivent intégrer l'ensemble de la problématique de la gestion de l'espace, je formule les considérations suivantes :

a) le projet entraînera un apport de véhicules automobiles sur des voiries existantes déjà à la limite de la saturation;

b) l'initiative est manifestement en contradiction avec la volonté de la Ville de renourrir le centre de Gosselies notamment en revitalisant les lieux par la création d'activités, de commerces de proximité au travers d'une opération de rénovation urbaine actuellement démarrée. On ne peut privilégier les politiques opposées en même temps et sur un même site.

Dès lors le projet nuira à la convivialité fragile du quartier, entraînera la destruction du paysage de la rue et annihilera les espoirs placés au travers des investissements consentis pour la ZIP.

Voici donc les principaux éléments qui constituent l'ossature de la réflexion du Collège échevinal carolorégien. (...)";

8. A une date indéterminée, la partie adverse enjoint à la bénéficiaire du permis de modifier ses plans.

Les modifications que celle-ci y apporte le 26 janvier 1998 ne concernent que l'aspect architectural des façades et de la toiture.

Sollicitée pour donner son avis sur ces modifications, la ville de Charleroi répond, le 30 juillet 1998, qu'elle ne peut que confirmer l'avis défavorable émis le 16 juillet 1996 dès lors que les modifications ne concernent que les façades et que ce n'est pas principalement l'aspect esthétique du bâtiment qui a motivé le refus mais son implantation.

9. Le 2 décembre 1998, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports déclare le recours introduit par le collège des bourgmestre et échevins de Charleroi irrecevable, rejette le recours introduit par le fonctionnaire délégué mais annule la décision de la députation permanente et délivre le permis de bâtir moyennant le respect des plans modifiés.

Cette décision constitue l'acte attaqué.

10. Le 11 juillet 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Charleroi refuse le permis socio-économique sollicité par la S.A. I.T.M. BELGIUM. Celle-ci introduit un recours contre cette décision auprès du Comité interministériel pour la distribution qui lui accorde le permis le 27 septembre 2000. La ville de Charleroi a introduit un recours en annulation contre cette dernière décision auprès du Conseil d'Etat (A.110.267/XIII-2387). L'affaire est toujours pendante;

Considérant, en ce qui concerne les deuxième, troisième et quatrième requérants, à savoir l'A.S.B.L. GOSSELIES, COMMERCANTS, INDEPENDANTS ET ENTREPRISES, la S.P.R.L. BELDIS et Guy SPITAELS, que les parties adverse et intervenantes soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours au motif que l'intérêt qu'ils allèguent est purement économique, lié à leur qualité d'association de commerçants, comme l'A.S.B.L., ou de commerçants comme la S.P.R.L. et Guy SPITAELS qui exploitent respectivement un "super GB Partners" dans le centre

de Gosselies et un magasin d'alimentation générale; qu'elles ajoutent que ces trois parties requérantes ne se situent pas à proximité immédiate du terrain concerné par le projet litigieux et qu'elles n'invoquent d'ailleurs pas leur qualité de voisin, la distance la plus courte étant de 500 mètres entre Guy SPITAELS et ce terrain; qu'elles s'interrogent en outre quant à savoir en quoi l'acte attaqué affecterait l'objet social des deuxième et troisième requérants qui est de faire du commerce et de le promouvoir;

Considérant que la deuxième requérante réplique que, dès lors que son objet social porte notamment sur la protection du commerce gosselien, qu'elle regroupe des commerçants de Gosselies et que le permis litigieux porte atteinte aux intérêts de ses membres commerçants du centre de Gosselies, elle justifie de l'intérêt à poursuivre l'annulation du permis précité;

Considérant que les troisième et quatrième requérants répliquent qu'ils estiment que, même eu égard à la jurisprudence la plus restrictive, ils ont intérêt au recours dès lors que le troisième requérant se situe à environ 800 mètres à vol d'oiseau et 1100 mètres par la route et le quatrième requérant à un peu moins de 500 mètres du terrain pour lequel le permis litigieux a été délivré; qu'ils considèrent en outre que le projet générera des difficultés de circulation automobile pour les riverains, dont ils prétendent faire partie;

Considérant qu'en sa seule qualité de commerçant, un requérant ne peut se voir reconnaître une situation "privilégiée" par rapport aux autres justiciables dont l'intérêt est en principe limité au respect du bon aménagement de leur quartier; qu'il n'a intérêt à poursuivre l'annulation d'un permis d'urbanisme que si la proximité des lieux est telle que le bâtiment dont la construction est autorisée affecte l'aménagement du quartier où il a son commerce;

Considérant qu'en l'espèce, la distance qui sépare les troisième et quatrième requérants du projet litigieux est trop importante pour pouvoir justifier d'un intérêt lié au voisinage immédiat et aux inconvénients liés à des embarras de circulation qui seraient provoqués par ledit projet;

Considérant, quant à la deuxième requérante, que dès lors qu'elle se prévaut à agir uniquement dans le cadre de la protection du commerce gosselien, elle ne justifie pas de l'intérêt requis;

Considérant que les exceptions sont fondées;

Considérant que la première requérante, la ville de Charleroi, a délivré le 9 février 2005 un permis d'environnement pour l'exploitation de la surface commerciale qui a fait l'objet de l'arrêté attaqué; que, ce faisant, la ville de Charleroi a implicitement mais certainement estimé qu'elle n'avait plus d'objection au permis d'urbanisme relatif au projet pour lequel elle a elle-même délivré un permis d'environnement; qu'elle n'a en conséquence plus d'intérêt au recours en annulation contre l'arrêté attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 942,02 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.